Baugebiet "Häldelesberg III" in Laupheim-Baustetten

Begründung zum Bebauungsplan

Allgemeines

Die Stadt Laupheim erschließt im Gewann "Häldelesberg" in Baustetten im Zuge der Ortserweiterung ein Baugebiet für die dringend erforderlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Eine zeitliche Verzögerung bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes würde einen Stillstand in der Entwicklung des Ortsteils Baustetten bedeuten und nicht mit den regionalen Zielvorstellungen zur Stärkung des ländlichen Raumes im Einklang stehen. Die planerische Konzeption der Entwicklungsrichtung entspricht dem Flächennutzungsplanentwurf.

Die Stadt Laupheim ist gehalten, aus zwingenden Gründen, die keinen Zeitaufschub ertragen, diesen Bebauungsplan vor der abschließenden Bearbeitung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die Verzögerungen im Verfahrensablauf zur Erstellung des Flächennutzungsplanes sind durch Ereignisse verursacht, die die Stadt Laupheim nicht zu vertreten hat. Mit Beginn der Gemeindereform wurde das eingeleitete Verfahren ausgesetzt und konnte nach Abschluß der Gemeindereform (Eingemeindung Obersulmetingen am 1.1.75) wieder weitergeführt werden. Zwischenzeitlich war die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) für die Gemeinden Laupheim, Achstetten, Burgrieden und Mietingen rechtswirksam, so daß die Planung auf das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft auszudehnen war. Der Stadt Laupheim als Trägerin der Bauleitplanung war es seither noch nicht möglich, den Flächennutzungsplan in seiner endgültigen Fassung aufzustellen und das Verfahren abzuschließen.

Das Baugebiet mit 1,87 ha im Gewann "Häldelesberg" liegt am östlichen Ortsrand von Baustetten und bildet die Ergänzung der Baugebiete Häldelesberg I und II. Die planerischen Zielvorstellungen folgen dem örtlichen Charakter einer lockeren, stark durchgrünten Bebauung. Nach den Erfordernissen des örtlichen Wohnungsmarktes werden überwiegend Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art des Baugebietes wird durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Bruttowohndichte von rund 38 EW/ha den Richtwerten für Orte mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Entsprechend § 17 BauNVO wurde für ein- bis zweigeschossige Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt. Die Bauplatzgrößen bewegen sich überwiegend zwischen 600 m² und 1000 m².

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ginsterweg als Straßenschleife, Querschnitt 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg, der durch eine Pflasterzeile von der Fahrbahn abgesetzt ist. Der Fußgängerverkehr wird über getrennte Fußwege zum Ortskern, zu den Schulen, zu der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs und in den nach Norden anschließenden Grünbereich geführt.

Für die Bebauung ist eine offene Bauweise mit Ein- bis Zweifamilienhäuser, eingeschossig mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 18° - 38° vorgesehen, so daß ein Ausbau des hangseitigen Untergeschosses bzw. Dachgeschosses möglich ist. Damit entspricht die Planung mit Hausgruppen unterschiedlicher Dachneigungen dem Wunsch des ausbaufähigen Einfamilienhauses.

Die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagwassers und des Abwassers der zu erstellenden Häuser ist nach Anschluß der Sammler an die bestehende Kläranlage Laupheim gesichert.

Die Leitungen für die Wasserversorgung innerhalb des Baugebiets werden so angelegt, daß an einem evtl. entstehenden Brandplatz eine entsprechende Entnahmemenge gewährleistet ist. Der angeforderte Versorgungsdruck von 15 m wird an keiner Stelle des Rohrnetzes unterschritten.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes kann bei unmittelbarer Angrenzung des Baugebietes an den bestehenden Spielplatz im Baugebiet Häldelesberg II verzichtet werden. Zwischen der Bebauung und der nördlich anschließenden Ottohalde ist ein ca. 25 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche eingefügt, so daß dadurch ein Abstand mit der Bebauung von 30 m ab Gehölzgrenze Ottohalde eingehalten werden kann.

Realisierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden die Grundlagen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die bodenordnenden Maßnahmen sind durch Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Laupheim eingeleitet. Der Stadt Laupheim entstehen für die Erschließung des Baugebiets vorraussichtlich DM Kosten. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist haushaltsrechtlich vorgesehen.

Strukturdaten

Bruttofläche des Baugebietes	1,874 ha	100,00 %
Verkehrsflächen	0,212 ha	11,32 %
Grünflächen (öffentlich)	0,344 ha	18,35 %
Nettobaufläche	1,318 ha	70,33 %

17 Bauplätze 600 m² - 1000 m²

28 Wohneinheiten (WE)

Brottowohndichte 38 E/ha

Laupheim, 05.03.1979

Stadtplanungs- und Hochbauamt

R e i c h w a l d