

Begründung zum Bebauungsplan " Färbergässle - Schloßpark - Bronner Straße " der Stadt Laupheim

1. Allgemeines

Die Stadt Laupheim in der Region Donau - Iller wurde nach dem LEP (Landesentwicklungsplan) als Mittelzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Ulm - Ravensburg ausgewiesen.

Die Stadt erhielt damit als zentraler Ort im ländlichen Raum Aufgaben, die trotz verhältnismäßig guter Ausstattung in manchen Bereichen der Infrastruktur lediglich als Ansatz vorhanden sind.

Seit dem Jahr 1969 bemüht sich die Stadt um eine infrastrukturelle Verbesserung in der Stadtmitte. Hierbei kann als erste Maßnahme der Rathausneubau und als zweite wichtige Maßnahme, im Anschluß daran, die Neuordnung der Bauzone zwischen Marktplatz und Schloßpark angesehen werden. Dieses Gebiet stellt auf der einen Seite eine zentrale Geschäftsachse dar, auf der anderen Seite ist es Durchgangszone vom Marktplatz zum Schloßpark. Die diesem Gebiet zugeordneten bebauten Grundstücke befinden sich in einem so schlechten Zustand, daß eine bauliche Nutzung nicht mehr möglich ist. Um die beabsichtigte Planung zu realisieren wurde ein Verfahren nach StBauFG (Städtebauförderungsgesetz) eingeleitet, das von Bund und Land gefördert wird. Der Bebauungsplan liefert hierbei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf, der sich z.Z. in Bearbeitung befindet.

2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Im Bebauungsplanbereich mit 2.05 ha ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Lage als Kern- und Mischgebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung durch die besondere städtebauliche Situation aus folgenden Gründen überschritten:

Die geschlossene Bauzeile entlang dem Marktplatz und der Kapellenstraße ergibt auf Grund der vorgegebenen Eigentumsverhältnisse ein höheres Maß der Nutzung als nach BauNVO zulässig.

Die Erhaltung der Geschlossenheit des Straßenraumes ist für das charakteristische Ortsbild wesentlich mit entscheidend. Aus dem Entwurf geht hervor, daß die Maßstäblichkeit trotz der hohen Dichte ausgewogen ist. Wegen der großenteils zu erhaltenden Gebäude ist eine völlige Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Durch die hinter der Kerngebietszone angeordneten Freiflächen, die teilweise die notwendigen Parkplätze aufweisen und zum anderen durch Grünflächen gebildet werden, wird eine zu hohe Nutzung zum Schaden der Allgemeinheit und der Nutzer der Grundstücke vermieden.

Die Stadt Laupheim hat um die einheitliche Gestaltung der öffentlichen Flächen zu gewährleisten, die Reprivatisierung im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen auf die unmittelbar bebauten Flächen beschränkt.

Durch die Maßnahme erhöht sich rechnerisch das Maß der Nutzung.

Die Höhenzonung wurde aus Maßstabsgründen dem Bestand angepaßt und hierbei ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

3. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anlieferstraße. Diese dient einerseits den Bewohnern des Gebietes zur Erschließung ihrer Garagenplätze, wie auch den Geschäften zur Andienung, andererseits erschließt sie einen Parkplatz mit 53 Stellplätzen. Verbindungen zwischen dem Parkplatz und der Einkaufszone (Kapellenstraße - Marktplatz) sind für den Fußgängerverkehr bestimmt.

Im Planungsgebiet sind außer den Läden und Betrieben unmittelbar an der Kapellen - und Bronner Straße auch Büros, Praxen und Wohnungen -vor allem für Sanierungs-betroffene- in Zuordnung zum Park vorgesehen. Die Wohnungen sind Nord-Süd und Ost-West orientiert und vom Verkehrslärm abgewandt.

4. Sanierungsmaßnahmen nach dem StBauFG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich von 1.05 ha als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Nach der förmlichen Festlegung wurde mit allen Beteiligten (Träger öffentlicher Belange, Eigentümer, Mieter, Pächter und Nutzungsberechtigte) die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes erörtert. Gebäude die im Planungsbereich auf Grund städtebaulicher Bedeutung bzw. guter Substanz zu erhalten sind, wurden ebenso im Bebauungsplan gekennzeichnet, wie die baulichen Anlagen, die nach dem Bebauungsplan beseitigt werden müssen. Bodenordnende Maßnahmen werden ebenfalls im Rahmen des StBauFG durchgeführt.

Die nach § 38 StBauFG während des Bebauungsplanverfahrens geforderten Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde zusammen mit dem Antrag für das SE-Programm 1976 am 27.3.1975 gefertigt und dem Regierungspräsidium Tübingen vorgelegt.

5. Abwasserbeseitigung

Eine einwandfreie Beseitigung des Ab- und Niederschlagswassers der bestehenden und zu erstellenden Häuser ist durch die Erstellung einer ordnungsgemäßen Kanalisation und die Reinigung in der im Augenblick im Bau befindlichen mechanischen biologischen Sammelkläranlage gesichert.

Gleichzeitig wird die Quelleitung zur Speisung des Schwimmbades neu verlegt.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird so ausgelegt, daß an einem evtl. entstehendem Brandplatz im Sanierungsgebiet eine entsprechende Entnahmemenge gewährleistet ist.

Das Sanierungsgebiet wird an die Hochdruckzone angeschlossen, so daß der geforderte Versorgungsdruck an keiner Stelle des Rohrnetzes (außer den Hausanschlüssen) 15 m Wassersäule unterschreitet.

7. Durchführung der geplanten Maßnahmen

Die Stadt Laupheim beabsichtigt die Sanierungsmaßnahmen nach Genehmigung des Bebauungsplanentwurfes in einer Ordnungs- und Bauphase zügig durchzuführen, d.h. innerhalb eines Mindestzeitraums von 5 Jahren, höchstens jedoch innerhalb von 10 bis 12 Jahren.

Laupheim, den 7.4.1975

Stadtplanungs-u. Hochbauamt

Im Auftrag



R e i c h w a l d