

Begründung zum Bebauungsplan „Kapellenstraße – Ulmer Straße – Steinerstraße“

1. Verfahrensablauf

- 1.1 Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesgesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1978 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebau-recht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949). Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbe-schluss vom 28.04.1983 eingeleitet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 2.1 Für die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim liegt ein Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 10.03.1981 vor. Aus dringenden städtebaulichen und wohnungsbau-politischen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, bevor der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich ist. Die beabsichtigte städtebauliche Entwick-lung in dem Plangebiet steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplanentwurf, der für diesen Bereich gemischte Bauflächen vorsieht.

3. Anlass der Planung

- 3.1 Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend der Zielsetzung des Flächen-nutzungsplanentwurfs die städtebaulich – räumliche Ordnung zu gewährleisten, weitere innerstädtische Wohnbauflächen bereitzustellen und die vorhandene Struktur zu ver-bessern.

4. Angabe zum Bestand

- 4.1 Das Plangebiet ist ca. 2,0 ha groß und im Wesentlichen bebaut. Die vorhandene Struk-tur weist eine Mischung aus gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen auf, wobei die Wohnbauflächen überwiegen. Bei der überwiegenden zweigeschossigen Bebauung mit zum Teil sehr steilen Dächern handelt es sich um eine Straßenrandbe-bauung. Mittig im Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, die abgebrochen wird.

5. Planinhalt

- 5.1 Ziel des Bebauungsplanes ist, den besonderen Charakter dieses Plangebietes zu er-halten, es städtebaulich-räumlich zu ordnen und weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan „besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4 a der Baunut-zungsverordnung fest. Die noch nicht bebauten Flächen sowie die Flächen, die durch Abbruch von Gebäuden zur Verfügung stehen, sollen zum Teil stadtnahem Wohnen dienen, zum Teil als Grün- und Freiflächen intensiviert werden. Um die kleingliedrige Struktur dieses Gebietes zu erhalten, aber auch die Kaufkraft auf den Kernbereich der Stadt zu konzentrieren, sind im Plangebiet nur Einzelhandelsläden bis zu einer Größe von 300 m² Bruttogeschossfläche zulässig mit Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ca. 45 neue Wohnungen in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden möglich. Die Nutzungs-maße für die Grund- und Geschossflächen der neu zu erstellenden Wohngebäude sind in absoluten Höchstmaßen festgesetzt. Die Summe dieser festgesetzten Maße ent-spricht einem Mittelwert – GFZ von 0,9.
- 5.2 Um die gute Gestaltung innerhalb des Plangebietes und dessen Integration in die vor-handene Ortsstruktur zu erreichen, werden an die Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderungen gestellt.

- Für die Gebäude sind nur geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern, Walm-dächern oder gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig. Eine Ausnahme bil-den die den zweigeschossigen Gebäuden vor gelagerten eingeschossigen Gebäu-den. Hier sind Flachdächer zulässig.
 - Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteinziegel in den Farben rot bis braun zulässig.
 - Die Grundstückseinfriedigungen können als lebende Einfriedigungen hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig.
 - Die Straßenräume und Grundstücke sollen soweit wie möglich durchgrünt werden. Deswegen sind entlang der Straßen und Gehwege Baumpflanzungen festgelegt. Größere Bäume sollen markante Punkte oder Straßenbereiche hervorheben. Die Straßenräume sollen alleinartig bepflanzt werden. Die Dächer der Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.3 Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sind überwiegend in erd überdeckten Tiefgaragen vorgesehen. Die notwendigen privaten Spielplatzflächen sind auf diesen Tiefgaragen herzustellen. Zum Schutze vor Beeinträchtigungen durch Emissionen an den Tiefgaragen sind dort besondere Maßnahmen notwendig.
- Die Abluft an den Tiefgaragen ist über die Dächer der Hochbauten abzuleiten.
 - An den Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind Lärmschutzmaßnahmen notwen-dig.
- 5.4 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Kin-dergarten, Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleis-tet.
- 5.5 Haupterschließungsstraßen für das gesamte Gebiet sind die Kapellenstraße, Ulmer Straße, Steinerstraße und der verkehrsberuhigte Bereich. Zum Schutze vor Ver-kehrsemissionen sind entlang der Ulmer Straße und Kapellenstraße an den Wohnge-bäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 5.6 Da es sich bei diesem Gebiet im Wesentlichen um Bestand handelt, sind die entspre-chenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.
6. Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- 6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtsver-bindlichen Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um die Bebau-ungspläne:
- Baulinienplan an der Kapellenstraße vom 31.03.1908
 - Baulinienplan Ulmer Straße vom 04.08.1903
 - Baulinienplan Steinerstraße vom 23.02.1906 und OW 3 vom 20.10.1905
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
- 7.1 Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist teilweise eine Neuordnung der Grundstü-cke erforderlich. Zweckmäßig gestaltete Grundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarungen gebildet.

Laupheim, den 14.10.1985