Begründung zum Bebauungsplan

„Radstraße - Steinerstraße" in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Sicherung und Förderung von Umnutzungen, ggf. baulicher Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Gebieten kommt im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung eine herausragende Bedeutung zu. Die in der Regel schwierigen Grundstücksverhältnisse, in Verbindung mit kleinen Grundstücksgrößen und unregelmäßigen Zuschnitten bei häufig gleichzeitiger Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen erschweren jedoch häufig entsprechende Vorhaben.

Einschlägige Urteile des VGH Baden-Württemberg in neuerer Zeit zwingen darüber hinaus auch in dicht bebauten Stadtquartieren, für die es üblicherweise keinen Bebauungsplan gibt, zu einer Bauweise, wie sie in Neubaugebieten 'auf der grünen Wiese' üblich und typisch ist; nicht nur mit irreparablen Schäden für die Stadtstruktur, sondern auch mit der Folge, dass insbesondere kleine Grundstücke nach Abgang der Bausubstanz ohne Umlegung de facto unbebaubar sein werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wurde hingegen nach der Novellierung des BauGB 2004 wegen der aufgezwungenen Umweltprüfung unverhältnismäßig und unnötig erschwert.

Die Novelle von 2006 eröffnet jetzt die Möglichkeit, Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren ohne die sonst obligatorische Umweltprüfung aufzustellen, was durch die merkliche Verfahrensvereinfachung den Plangeber überhaupt erst in die Lage versetzt, auf bauliche Entwicklungen schneller reagieren zu können.

Auf dem Grundstück Steinerstraße 5 soll die Bausubstanz (Schlosserei mit Wohngebäude) vollständig abgerissen und durch eine reine Wohnbebauung ersetzt werden. Da es in diesem Bereich der erste Neubau ist, der maßstabsprägend auch eine gewisse Leitfunktion übernehmen wird, erscheint es angebracht, dieses Vorhaben planungsrechtlich über einen Bebauungsplan abzusichern und gleichzeitig auch für die benachbarten Grundstücke Planungssicherheit zu schaffen.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Quartier Radstraße – Steinerstraße – Schillerstraße – Ulmer Straße – König-Wilhelm-Straße lässt sich in einzelne Bereiche mit unterschiedlicher Charakteristik unterteilen. Dabei bildet die gesamte östliche Ecke dieses Quartiers, die durch die Liegenschaften der evangelischen Kirchengemeinde vom übrigen Teil getrennt ist, eine weitgehend einheitliche Struktur. Sie ist daher Gegenstand des Bebauungsplans einschließlich eines Grundstücks der evangelischen Kirchengemeinde, das als Baulücke angesehen werden kann und für das mittelfristig auch Bauabsichten bestehen. Somit werden alle Grundstücke östlich von Flst. 2541/1 das sich zwischen Radstraße und Schillerstraße erstreckt, in den Geltungsbereich aufgenommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 4.850 m².

3. BESTAND

3.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nördlichen Rand der Innenstadt, der hier durch die Radstraße markiert wird. Das Gelände steigt in Richtung Nordwesten entlang der Schillerstraße leicht an (513,80 m -515,10 m ü. NN), die Topografie spielt demnach keine besondere Rolle.

3.2 Nutzung und Gestaltung

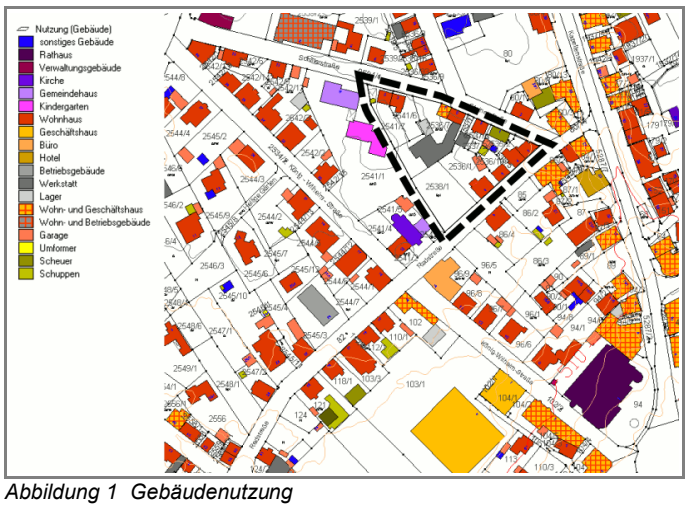

Abbildung 1 Gebäudenutzung

Das gesamte Quartier lässt sich in drei Bereiche unterteilen: die villenartige Bebauung entlang der König-Wilhelm-Straße und einem Teil der Schillerstraße, die Liegenschaften der evangelischen Kirchengemeinde und die eher kleinteilige Struktur an der Ecke Steinerstraße / Radstraße, die Gegenstand dieses Bebauungsplans ist. Dort sind die Hauptgebäude zwar durchgehend zweigeschossig, haben aber zum Teil wegen niedriger Geschosshöhen und niedrigem Sockel relativ geringe Traufhöhen. Etwas aus dem Rahmen fällt die Schlosserei, sowohl was die Nutzung, als auch was die Grundstücksgröße betrifft. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist mit Werkstatt und Lager bebaut. Als weitere Nutzungen neben dem Wohnen finden sich Geschäfts- bzw. Büronutzung und eine Scheune.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Steinerstraße befand sich früher das Hopfenlager der Fa. Hopfen-Steiner mit einer Traufhöhe von etwa 10,60 m. Es wurde 2001 abgerissen und sollte durch ein Senioren- und Pflegeheim ersetzt werden. Das Bauvorhaben kam zwar nicht zum Tragen, die Höhe der geplanten Bebauung an der Steinerstraße (dreigeschossig) ist jedoch für weitere Planungen maßgeblich.

Die Dachneigungen betragen mit Ausnahme der Werksgebäude der Schlosserei um die 50°, es kommen ausschließlich Satteldächer vor. Außerhalb des Geltungsbereichs im gleichen Quartier finden sich auch andere Dachformen und -Neigungen.

Auf den größeren Grundstücken sind die Abstandsflächen nach LBO mehrheitlich eingehalten. Dies ist bei den kleineren Grundstücken, soweit sie nicht, wie Radstraße 2 und 4 eine gemeinsame Grenzwand haben, regelmäßig nicht der Fall. Sie sind entweder direkt auf die Grenze gebaut oder unterschreiten die Mindestabstände wesentlich.

Die Flächen der evangelischen Kirchengemeinde haben einen hohen Grünanteil, dies gilt auch für die Grundstücke Schillerstraße 3/5 und Radstraße 8. Die Flächen sind teils als Hausgärten, teils als Wiese mit (Obst-) Bäumen angelegt. Diese prägen den Blockinnenbereich des Quartiers maßgeblich.

3.3 Verkehr

Die Radstraße weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von 3000 Fahrzeugen auf [Verkehrsuntersuchung Kölz 2002]. Das Verkehrsaufkommen in der Steinerstraße besteht im Wesentli-

chen nur aus Anliegerverkehr und benötigt daher keine nähere Betrachtung. Eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastung ergab in der Radstraße im Erdgeschoss eine geringfügige Überschreitung der Werte der 16.BImschV, sie liegt aber deutlich über den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005.

	Radstraße	*Orientierungswerte DIN 18005*	*16. BimSchV (Mischgebiet)*
tags	64,7 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)
nachts	56,3 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)

Tabelle 1 Lärmbelastung / Grenzwerte

4. PLANUNGSRECHT

4.1 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 31.05.06 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Besonderes Wohngebiet dar. Die Planung sieht für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme eines Grundstücks ein Besonderes Wohngebiet vor. Das besagte Grundstück ist Eigentum der ev. Kirchengemeinde und wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Damit steht die Planung noch in Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Stadt.

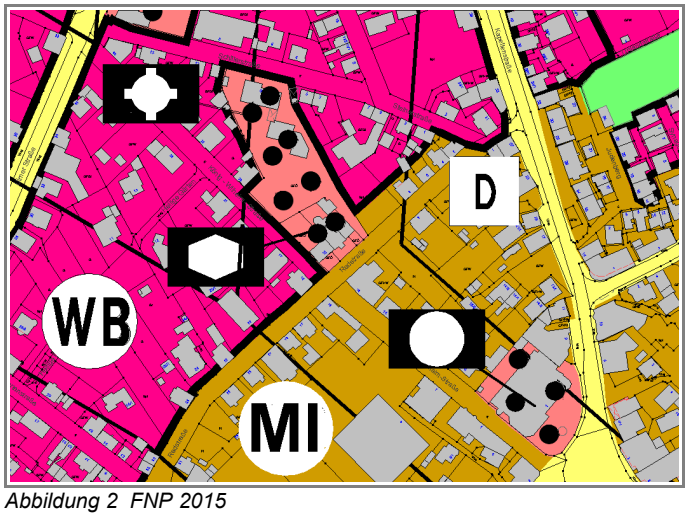

Abbildung 2 FNP 2015

4.2 Bebauungsplanverfahren

Da das Bauvorhaben auf dem Grundstück Steinerstraße 5 Anlass dieser Planung war, wurde mit dem Eigentümer im Vorfeld der Planung Einigung über die grundsätzliche Ausformung des Baukörpers erzielt. Auf dieser Basis wurde dann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Das Verfahren wird, wie bereits erwähnt, nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dadurch entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung, das Verfahren kann außerdem als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt werden. Als einzige Voraussetzung wird in § 13a(1) Satz 2 Nr. 1 eine Obergrenze der Grundfläche von 20.000 m² genannt. Da hier die Gesamtfläche des Geltungsbereichs weniger als 0,5 ha beträgt, ist diese Voraussetzung erfüllt. Es werden auch keine sonstigen Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder FFH- und sonstige Schutzgebiete beeinträchtigen.

5. PLANUNG

Durch den Bebauungsplan soll nicht nur für das in Aussicht stehende Bauvorhaben Steinerstraße 5, sondern auch für andere zukünftige Bauvorhaben Rechtssicherheit geschaffen werden. Dazu werden die wesentlichsten städtebaulichen Parameter, hauptsächlich, was Art und Maß der baulichen Nutzung, teilweise aber auch die Gestaltung betrifft, definiert.

Grundsätzlich zerfällt das Plangebiet dabei in zwei Teilbereiche: eine an den Straßen orientierte Randbebauung mit einer höheren Nutzungsdichte und stärkeren gestalterischen Vorgaben und eine Innenbebauung, deren Nutzungsmaß niedriger ist, dafür aber mit größeren gestalterischen Freiheiten. Beiden gemeinsam ist die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“. Dies entspricht der Zielsetzung, im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung ein besonderes Augenmerk auf die Bereitstellung von Wohnraum im Innenstadtbereich zu legen. In die gleiche Richtung geht auch die Bestimmung, ab einer bestimmten Geschosszahl nur Wohnungen zuzulassen. Auf die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Radstraße, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wurde verzichtet, da der Planbereich in sich zu homogen ist, um eine solche Entscheidung zu rechtfertigen und andere besondere Gründe für eine solche Festsetzung nicht vorliegen. Lediglich das unbebaute Kirchengrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, was auch im Sinn des Eigentümers ist.

5.1 Randbebauung

Die Nutzungsobergrenzen berücksichtigen die Nähe zur Innenstadt in angemessener Weise, d. h., sie werden in einem Umfang nach oben gesetzt, der die Bedeutung des Gebiets im städtebaulichen Kontext widerspiegelt, ohne zur bestehenden Bebauung einen großen Bruch hervorzurufen. Konkret bedeutet das eine maximal zulässige Geschosszahl, die ein Geschoss über der im unmittelbaren Umfeld üblichen Zweigeschossigkeit liegt. Hierbei wurde auch die geplante und bereits genehmigte Bebauung auf der anderen Straßenseite der Steinerstraße berücksichtigt, die ebenfalls dreigeschossig werden sollte (genehmigtes Baugesuch wurde nicht verwirklicht) und insofern für spätere Bauvorhaben eine gewisse Selbstbindung darstellt. Auch wurde bereits in einem Bebauungsplan für die Gebäude Steinerstraße 20ff eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, die auch so realisiert wurde. Die festgesetzte Untergrenze liegt bei zwei Vollgeschossen, um eine aus dem Rahmen fallende und in diesem Zusammenhang unpassende eingeschossige Bebauung zu verhindern.

Als weiteres städtebauliches Maß werden Obergrenzen für Traufhöhe und Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt, um zu große Sprünge in der Dachlandschaft zu verhindern. Als Dachform werden Satteldach, Mansarddach und Walmdach zugelassen – diese kommen auch außerhalb des Planbereichs regelmäßig vor und sind für den gesamten Bereich in hohem Maße gestaltprägend. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen übernimmt die jetzt vorherrschende traufständige Bebauung.

5.2 Blockinnenbereich

Für den Blockinnenbereich gelten, da die Wirkung im Stadtbild weniger augenfällig ist, keine besonderen Gestaltungsvorschriften; Dachneigung und Dachform sind frei, ebenso die Stellung der baulichen Anlagen. Hier wird jedoch, unter Berücksichtigung des heutigen überdurchschnittlichen Grünflächenanteils, Wert auf eine weniger dichte Bebauung gelegt, was sich in einer niedrigeren Grundflächenzahl niederschlägt. Da dieser Bereich vorwiegend in der Hauptorientierung der Bebauung an der Steinerstraße liegt, werden damit in Verbindung mit einer niedrigeren zulässigen Geschosszahl und Trauf- bzw. Firsthöhe die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Randbebauung nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

5.3 Baugrenzen und Baulinien

Die entlang der Radstraße / Steinerstraße bestehenden Baulinien (vom 12.04.1912 bzw. 04.08.1903) werden im Bebauungsplan aufgegriffen, um die relativ geschlossen wirkende Blockstruktur zu erhalten. Wegen der bei heutigen Bauvorhaben üblichen Eingangsbereiche mit Treppen, Vordächern etc. werden sie allerdings etwas ‘aufgeweicht’, indem ein Zurückbleiben hinter der Baulinie von bis zu 2,50 m möglich ist. In den Bereichen, in denen es aufgrund der bestehenden Strukturen nicht auf eine ausgerichtete Bebauung ankommt, sind Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Bauweise / Abstandsflächen

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie erlaubt auch bei sich ändernden Grundstückszuschnitten eine flexible Handhabung. Da die Bebauung bei der offenen Bauweise maximal 50 m lang sein darf, steht auch einer Lösung mit beidseitiger Grenzwand (analog Doppel- oder Reihenhaus) bei Einigkeit der Eigentümer grundsätzlich nichts im Wege.

5.5 Lärmschutz

Die Untersuchung der Lärmbelastung hat für die Radstraße Werte ergeben, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Im Bebauungsplan werden daher Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

5.6 Entwässerung

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Minderung der Folgen für das Schutzgut Wasser, werden bewirtschaftbare Zisternen vorgeschrieben.

5.7 Altlasten

Auf dem Anwesen Steinerstraße 5 befindet sich eine Schlosserei. Dieser Betrieb ist im Altlastenkataster noch nicht erfasst, aber uneingeschränkt altlastenrelevant. Bei Aufgabe bzw. Änderung dieser Nutzung besteht die Notwendigkeit einer orientierenden Untersuchung.

Laupheim, den 04.05.2007, geändert am 09.01.08

.....	.....
Jacobsen	Assenmacher
Stadtplanung	Erster Beigeordneter