

# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **„Marktplatz – Abt-Fehr-Straße“**

### **in Laupheim**

#### **1. STÄDTEBAULICHE ZIELE**

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist im Sinne der Nachhaltigkeit die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung. Diese Zielsetzung deckt sich mit den Forderungen der Landes- und Regionalplanung und den Zielen des Flächennutzungsplans.

Die seit den letzten Jahren verstärkte Wohnbautätigkeit in der Innenstadt sowie weitere anstehende Wohnbauprojekte weisen bereits in diese Richtung und sind ein Beispiel, dass in der Innenstadt attraktives Wohnen möglich und gefragt ist.

#### **2. ANLASS DER PLANUNG**

In der Abt-Fehr-Straße war eine Wohnanlage mit 11 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Bei der Genehmigung nach § 34 BauGB wurde ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO zugrunde gelegt.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde von zwei Grundstücksnachbarn Widerspruch eingelegt und von einem der Widersprechenden beim VG Sigmaringen die Feststellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs beantragt. Mit Beschluss vom 13.07.2006 hat das VG Sigmaringen die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs angeordnet.

In dem Urteil wurde festgestellt, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ nur durch einen Bebauungsplan möglich ist. Ferner sieht das Gericht eine Beurteilung gemäß § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen, hier: Ortsüblichkeit von Tiefgaragen über 9 m Länge) für nicht gegeben an.

Durch den Bebauungsplan soll Rechtssicherheit für Bauherrn und Nachbarn bezüglich zukünftiger Bauvorhaben geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Baugesuch zur Errichtung einer Spielhalle vor. Bereits vor einiger Zeit hatte es eine entsprechende Anfrage in diesem Quartier gegeben. In letzter Zeit ist nach einer Phase relativer Ruhe an verschiedenen Orten im Stadtgebiet wieder verstärkt Interesse in dieser Richtung vorhanden. Es ist Ziel der Stadt Laupheim, höherwertige Innenstadtlagen von Nutzungen dieser Art freizuhalten.

### **3. UMSETZUNG DER PLANUNG**

Daher wird für dieses städtebauliche Quartier ein so genannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30(3) BauGB aufgestellt. Der einfache Bebauungsplan beschränkt sich in seiner Aussage nur auf das, was unbedingt geregelt werden muss, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu lenken – in diesem Fall lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Wesentliche Aussage ist die Einteilung in ein Kerngebiet (MK) und ein Besonderes Wohngebiet (WB). Die Abgrenzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bei dieser Planung kommt der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zum Tragen. Unter der Voraussetzung einer überbaubaren bzw. überbauten Fläche nicht über 2 ha kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, die Planung könnte sich darüber hinaus auf ein einstufiges Beteiligungsverfahren beschränken. In Anbetracht der komplexen Situation wird das Planverfahren aber dennoch zweistufig geführt.

Der Bebauungsplanentwurf umfasst den Bereich zwischen Abt-Fehr-Straße – Rabenstraße – Marktplatz – Lange Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha.

### **4. PLANINHALT**

Aufgrund der Grundstücksflächen bzw. -Zuschnitte und der vorhandenen überbauten Flächen lassen sich zwei Arten der baulichen Nutzung unterscheiden:

- a) Die vorhandene Bebauung im Bereich Rabenstraße und Marktplatz übersteigt mit Ausnahme des Gebäudes Rabenstraße 7/2 die in einem Mischgebiet (MI) zulässige Grundflächenzahl von 0,6. Hier werden Grundflächenzahlen erreicht, die mehrheitlich mit über 0,9 den Maßstab eines Kerngebiets (= 1,0) erreichen. Entsprechend sind die Verhältnisse bei der Geschossflächenzahl, da die Gebäude Geschosshöhen von zwei bis drei aufweisen. Bei der Festsetzung eines Mischgebiets wäre somit bei Neu- bzw. Ersatzbaumaßnahmen die gewünschte dichte Innenstadtbebauung nicht mehr möglich. Um hier mindestens die heutigen überbauten Flächen zu ermöglichen, wird für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Nicht verkannt wird die Problematik der Abstandsflächen, da diese regelmäßig unterschritten werden, ohne dass jedoch von einer geschlossenen Bauweise die Rede sein kann. Da auf praktisch jedem Grundstück andere Verhältnisse herrschen, ist eine rechtssichere Regelung über den Bebauungsplan nicht machbar. Eine angemessene fallweise Beurteilung kann nur der § 6(4) LBO leisten (geringere Abstandsflächen in überwiegend bebauten Gebieten, wenn die Gestaltung des Straßenbildes und die örtlichen Verhältnisse dies erfordern).
- b) Der Bereich Abt-Fehr-Straße / Lange Straße weist – mit Ausnahme des Anwesens Lange Straße 6 – eine weitaus weniger verdichtete Bebauung auf (GRZ 0,25 – 0,6). Eine Bauweise und Nutzung entsprechend eines Kerngebiets ist hier nicht erwünscht. Andererseits passen die etwas geringeren Abstandsflächen eines MK/WB gut in den städtebaulichen Kontext. Entlang der Abt-Fehr-Str. ist ab 1995 ein größerer Wohnbaukomplex entstanden, für dessen Abstandsflächen bereits ein WB zugrunde gelegt wurde. Wegen der Innenstadtlage sollten darüber hinaus auch Nutzungen zulässig sein, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) problematisch wären, aber auch nicht den Störungsgrad eines MK/MI erreichen, um die bisherige attraktive Wohnlage zu erhalten. Daher wird dieser Bereich als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, in dem Wohnen und den damit verbundenen Freiraumqualitäten eine größere Bedeutung zugemessen wird. Wegen der höheren Grundflächenzahl des Anwesens Lange Straße 6 wird über den § 1(10) BauNVO der Bestandsschutz auf Neu- bzw. Umbaumaßnahmen ausgeweitet.

Für das gesamte Gebiet wird als Obergrenze eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, was den bisherigen Obergrenzen entspricht. Eine höhere Bebauung ist wegen der beengten Grundstücksverhältnisse und allfälliger nachbarlicher Abwehransprüche kaum durchsetzbar. Örtliche Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind dennoch vorhanden bzw. nicht auszuschließen. Zur Ermöglichung von Vorhaben auf diesen Grundstücken ohne Benachteiligung gegenüber der jetzigen Situation wird ein erweiterter Bestandsschutz im Bebauungsplan definiert.

Darüber hinaus werden vereinzelt detailliertere Festsetzungen getroffen. So werden Vergnügungsstätten wegen der kleinteiligen Struktur des Gebiets und dem gegenüberliegenden Seniorenzentrum auf eine nicht kerngebietstypische Größe beschränkt bzw. Spielhallen explizit ausgeschlossen, um sich den abzeichnenden Tendenzen eines „Trading-Down-Effekts“ entgegenzuwirken. Gerade in Kerngebieten wären Vergnügungsstätten ansonsten unbegrenzt zulässig.

Die wasserrechtlichen Festsetzungen betreffen ein Grundstück, in dem zwei verdohlte Gräben verlaufen. Neubauten die in unmittelbarer Nähe entstehen, haben nach § 45b(3) Wassergesetz ihr Dachflächenwasser in diese Gräben einzuleiten.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche betrifft den Platz an der Rabenstraße und den Durchgang in Richtung Marktplatz. Das bislang bestehende Überfahrtsrecht von diesem Platz zu den angrenzenden privaten Grundstücken (Marktplatz 10, 10/1, 10/2, 10/3, Rabenstraße 5, 7/2, 7/3, 7/4) findet als Geh- Fahr- und Leitungsrecht seinen Niederschlag. Die Regelung bezieht sich auf das bisherige 'Gewohnheitsrecht' der Anlieger, bzw. auf einen mit einem der Anlieger geschlossenen Vertrag.

Laupheim, den 30.10.07, geändert am 04.02.09, 01.04.09, 22.06.09

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Assenmacher  
Erster Beigeordneter