



STADT LAUPHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Schulzentrum / Ganztageschule“

29.06.2010

ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,  
Städtebau und Architektur  
D. Locher · Prof. W. Schwantes · Prof. W. Schwinge  
70190 Stuttgart, Rotenbergstraße 20  
Tel. 0711 - 9 25 75-0 Fax -30 E-mail post@orplan.de

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Notwendigkeit, die Schulkapazität in Laupheim im Bereich Gymnasium und Realschule zu erweitern, da die Schülerzahlen für diese Schulformen zunehmen werden und der Schulbetrieb nur durch eine Erweiterung gesichert werden kann, sind der Anlass der Neuplanung im Schulzentrum.

Zur Abdeckung des gestiegenen Bedarfs an weiteren Klassenräumen im Bereich Realschule und Gymnasium wird das Schulzentrum um ein Gebäude ergänzt. Da von einem weiteren künftigen Bedarf nicht ausgegangen wird, soll das verbleibende, derzeit als Parkplatz genutzte Areal, städtebaulich neu geordnet werden.

Das Gesamtareal ist städtebaulich gekennzeichnet durch eine heterogene Struktur, die aus historischer Bebauung, ergänzt durch einige städtebauliche Großformen, resultiert. Die Stadt Laupheim hat einen Planungswettbewerb „Schülerweiterung Ganztageschule Laupheim“ mit einem Ideenteil zur städtebaulichen Arrondierung durchgeführt. Der 1. Preisträger wurde mit der Realisierung des Projekts beauftragt. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird dem Bebauungsplan im Wesentlichen zugrunde gelegt.

### **1.2 Lage des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schulzentrum / Ganztageschule“ in Laupheim liegt südwestlich der Laupheimer Innenstadt in einer Zone öffentlicher Schul- und Freizeiteinrichtungen.

Der Bebauungsplan „Schulzentrum / Ganztageschule“ wird begrenzt durch die Rabenstraße, die Pfeifferstraße, den östlichen Teil der Gymnasiumstraße, den Laubachweg, Herrenmahd, und Im Krautgarten. Außer Rabenstraße und Herrenmahd sind alle vorgenannten Verkehrsflächen im Geltungsbereich enthalten.

### **1.3 Bestandssituation**

Der Geltungsbereich wird vor allem durch das Schulgelände und überdimensionierte Parkierungsflächen (im nordöstlichen Teilbereich) geprägt. Die Bereiche entlang der Pfeifferstraße sind untergenutzt und bedürfen einer Neuordnung. In den Randbereichen im Nordosten und Südwesten des Plangebiets befinden sich Misch- bzw. Wohnbebauung.

Nördlich des Plangebiets befinden sich weitere schulische Einrichtungen (Grund- und Förderschule) sowie Kirche und Gemeindezentrum. Südlich des Plangebiets befinden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen. Östlich des Plangebiets schließt gemischt genutzte Bebauung des historischen Stadtzentrums an. Westlich des Plangebiets grenzt lockere Wohnbebauung an.

### **1.4 Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan „Schulzentrum / Ganztageschule“ wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (rechtswirksam seit 2006) und dem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 2005) entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan in den Punkten angepasst werden, in denen der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche) abweicht (z.B. Wohnbebauung Laubachweg, Schülerweiterung). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen (vgl. § 13a (2) 2 BauGB). Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird der bereits vorhandene

Bebauungsplan „Hafnergäßle - Pfeifferstraße - Laubachweg“, rechtskräftig seit 27.07.2002, im überlappenden Bereich (zwischen Laubachweg, Pfeifferstraße und Im Laubert) aufgehoben.

## 1.5 Verfahren / Umweltbericht und Umweltprüfung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert; Teilbereiche werden wieder nutzbar gemacht und es werden die Voraussetzungen für Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) 1 BauGB keine Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen. Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (2) BauGB durchgeführt werden. Insofern sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Ebenfalls wird von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

## 2.0 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebauliche Konzeption

Die im historischen Stadtgrundriß erkennbare Grünzone vom „Herrenmahd“ über „Im Laubert“ bis zur Rabenstraße stellt idealerweise eine großzügige Verknüpfung von Stadtmitte und Landschaftsraum dar. Dieses Konzept der verbindenden Grünräume wird als städtebauliches Leitbild aufgegriffen und in Teilbereichen, seinen Randzonen neu definiert, z.B.:

- der Neubau für die Schulerweiterung liegt inselartig in dieser Grünaue;
- entlang des Laubachwegs wird eine ergänzende Randbebauung (Wohnen) vorgesehen;
- durch das Setzen eines markanten Baumplatzes an der Pfeifferstraße wird die Verbindung zur Innenstadt betont.

Der Standort für weitere öffentliche Nutzungen, beispielsweise für eine neue Stadtbücherei sowie das Jugendhaus wird an der Rabenstraße / Einmündung Gymnasiumstraße gesehen, im Kontext zu den umliegenden Schulen und der Mensa.

### 2.2 Freianlagen / Erschließung

Für die Innenstadt von Laupheim wird eine neue Verkehrskonzeption entwickelt. Das Straßennetz im Plangebiet wird im Zuge der Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen geringfügig verändert. Die Gymnasiumstraße wird zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße) für die Erschließung der Schule umgestaltet und neu geführt. Der

Weg "Im Laubert" wird in seiner jetzigen Form aufgegeben und als Fuß- und Radweg für Wirtschaftsfahrzeuge befahrbar neu geführt. Der Laubachweg wird ausgebaut mit einem im Westen geführten Fußweg sowie einer einseitigen Alleebeepflanzung. Die Rabenstraße sowie die Straße im Krautgarten und die Herrenmahd werden durch die Planung nicht tangiert. Aussagen zu deren späterer Umgestaltung lassen sich erst im Zuge des fortzuschreibenden Verkehrsentwicklungsplans treffen.

Die zentrale Grün- und Freifläche liegt keilförmig im Planungsgebiet und verbindet die Sportflächen im Süden der Herrenmahd mit der Innenstadt über die Rabenstraße. In der zentralen Grünfläche liegt als Gelenk die neue Schulerweiterung, die nach Westen den Schulhof bildet sowie nach Norden im Baumplatz endet. Vor dem Gymnasium sind in diese Fläche Fahrradabstellplätze unter Bäumen integriert. Der Schulhof wird durch ein Baumpaket akzentuiert.

### **2.3 Bebauung**

Für die Schulerweiterung wird ein eigenständiges und identitätsstiftendes Gebäude vorgeschlagen, das im Erdgeschoss über seinem offenen Atriumbereich in direkter Beziehung zu den Eingängen des Gymnasiums und der Realschule steht. Diese vorgeschlagene Insellage des Neubaus hat außerdem den großen Vorteil, dass bei der Realisierung keine Baustelle direkt vor den bestehenden Klassenräumen entsteht.

Die nach den beiden Schularten getrennten Bereiche werden über ein gemeinsames Eingangsfoyer und eine zentrale Haupttreppe zuerst erschlossen. Auf der nach Süden geneigten Schrägverglasung der zentralen Erschließung ist optimal eine Photovoltaikanlage als Sonnenschutz und Energielieferant geplant.

### **2.4 Planungsrechtliche Maßnahmen - Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Art der baulichen Nutzung:

Das Schulgelände samt des Erweiterungsbaus sowie die Fläche für die geplante Stadtbücherei mit Jugendhaus werden als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule / kulturelle Einrichtungen festgesetzt. Damit soll eine zweckgebundene Verwendung planungsrechtlich gesichert werden. Die Wohnbebauung im Südwesten wird entsprechend ihrem Charakter als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ebenso wie die geplante Wohnbebauung am Laubertweg. Die bebauten Bereiche entlang Pfeiffer- und Rabenstraße werden als Mischgebiet ausgewiesen, da dort neben Wohnen u.a. auch Dienstleistungen, Einzelhandel für den täglichen Bedarf sowie nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird über Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Wohnbebauung soll einen aufgelockerten Charakter besitzen. Entlang der Straße Im Krautgarten werden zugleich Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen.

Dementsprechend wird eine GRZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen vorgeschlagen. Für die gemischt genutzte, gegenüber der Wohnbebauung verdichtete Bebauung entlang Pfeiffer- und Rabenstraße wird dementsprechend eine GRZ von 0,6 bei zwei bis drei Vollgeschossen vorgeschlagen. Dort sind ebenfalls Möglichkeiten für Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen vorgesehen.

Die Schulerweiterung und die neue Stadtbücherei werden im Kontext der Umgebungsbebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die bestehenden Schulgebäude sollen in ihren Kubaturen gesichert werden.

Bestandsschutz

Für Grundstücke die zurzeit für eine Neukonzeption nicht zur Verfügung stehen ist zur Abwendung eines Planungsschadens eine erweiterte Bestandsschutzregelung nach § 1 (10) BauNVO vorgesehen. Die Verwaltung ist bestrebt, durch Grundstücksverhandlungen die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese

Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Verkehrsflächen, Stellplätze:

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und aus verkehrsfunktionalen Gründen wird die Verkehrsfläche durch eine separate Entwurfsplanung qualifiziert.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden ausgewiesen als Platz- und Schulhofflächen, als Fahrradabstellflächen unter Bäumen, als Anliegerstraße, bzw. als Fußgängerbereiche. Abgrenzungen werden in der Entwurfsplanung spezifiziert. Für die Parkierung werden auf dem Gemeinbedarfsgelände zwei Parkierungsflächen vorgesehen.

Die durch die Planung entfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle wieder errichtet. Anzahl und Lage der Ersatzstellplätze ist Gegenstand eines in Arbeit befindlichen Verkehrsentwicklungsplans.

Grünflächen und sonstige Flächen:

Das Schulgebäude liegt in einer öffentlichen Grünfläche, die, in Nord-Süd-Richtung gegliedert, von einem durchgehenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (befahrbar) in der Gesamtlänge durchzogen wird.

Ebenso werden Baumpflanzungen in den Grünflächen vorgeschlagen, die in einer qualifizierten Freiflächenplanung näher bestimmt werden.

Einzelne Baumpakete werden in der Planzeichnung als besondere Akzente vorgesehen; der Baumplatz an der Pfeifferstraße sowie nördlich der Friedrich-Adler-Realschule. Diese Baumpakete sowie die vorgeschlagenen Baumreihen werden in der qualifizierten Freiflächenplanung näher festgelegt.

## **2.5 Ver- und Entsorgung (Elektrizität)**

Für die Versorgung des Schulzentrums – Ganztageschule – mit Elektrizität wird der Standort für eine neue Umspannstation im Bebauungsplan gesichert. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigteileweise auf Teilen der Flurstücke 512/2; 523.

## **3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **3.1 Umweltverträglichkeit**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt wird.

Die Durchführung der Maßnahmen wird zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen gegenüber der Bestandssituation führen.

### **3.2 Artenschutz**

Die allgemeinen und besonderen Regeln des Artenschutzes (§ 39 und 44 bis 45 BNatSchG) sind zu beachten.

- Baumfällungen sind nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten (01.03 bis 31.09 im Kalenderjahr) zulässig
- Auf den bekiesten Parkplatzflächen könnten möglicherweise streng geschützte Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) vorhanden sein. Die Untersuchung durch Referenzbegehung am 23.06.2010 und 24.06.2010 hat diesen Verdacht nicht bestätigt. Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Parkplatzgelände:
  - viel Verkehr
  - Fußgänger
  - zahlreiche Katzen

kann man dort ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ausschließen (vgl. Gutachten Büro Dr. Maier, Bahnhofstraße 18, 88437 Maselheim vom Juni 2010).

### **3.3 Lärmschutz**

Zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Sicherung der Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Auf den Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände wird aus städtebaulichen, gestalterischen sowie aus funktionalen Gründen verzichtet.

Zum Schutz vor Lärm aus gewerblichen Nutzungen wird auf die Anforderungen der TA-Lärm hingewiesen.

Um passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, ist auf eine entsprechende Grundrissorientierung bei Neubaumaßnahmen zu achten. Wohn- und Schlafräume sollten zur vom Verkehrslärm abgewandten Seite ausgerichtet werden. Der Einbau von Schallschutzfenstern wird empfohlen. Insgesamt lässt die Gesamtkonzeption einen geringeren Lärmpegel gegenüber der heutigen Situation erwarten, da die zentralen Parkierungsflächen des Bestandes in der Konzeption zu Grün- und Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden.

### **3.4 Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Planungsgebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

### **3.5 Altlasten**

Im Rahmen der flächendeckenden, historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden im Plangebiet zwei Altstandorte erhoben:

- Objektnr. 00773-000; AS Gerberei  
Gymnasiumstraße 3  
Analyseergebnis: Wasser keine erhöhten LCKW-Konzentrationen  
Bodenluft: keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen  
Boden: keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen  
Es gibt keinen weiteren Handlungsbedarf bezogen auf die zu betrachtenden Wirkungspfade.  
Bei den vorgesehenen Eingriffen in den Erdkörper ist durch einen Fachmann zu entscheiden, was mit dem Erdaushub passiert und welche Vorkehrungen beim Neubau zu treffen sind.
- Objektnr. 1196-000; AS Chemische Reinigung  
Rabenstraße 45

Altstandort Boden-Grundwasser

Bei der Neugestaltung der neuen Schulhofflächen ist ebenfalls ein Fachmann hinzuzuziehen, der notwendige Vorkehrungen zu entscheiden hat. Zur Zeit wird eine Stripp-Anlage zur Aufbereitung des Boden-Grundwassers auf dem Schulgrundstück betrieben.

#### 4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Freiflächengestaltung, zu Werbeanlagen, offenen Stellplätzen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie zur Gestaltung unbebauter Freiflächen dienen der gestalterischen Einbindung des Baugebiets in den städtebaulichen Kontext.

#### 5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes	46.236 qm
• Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.042 qm
• Mischgebiet (MI)	6.546 qm
• Fläche für Gemeinbedarf (GBD)	18.254 qm
• Verkehrsfläche (Straße)	2.525 qm
• Verkehrsfläche (Gehweg)	2.141 qm
• Verkehrsfläche (Straßengrün)	25 qm
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	5.457 qm
• Öffentliche Grünflächen	3.230 qm
• Versorgungsflächen (Elektrizität)	16 qm

#### 6.0 KOSTEN

Die Finanzierung der zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen wird finanziert aus

- Fördermitteln aus dem Konjunkturprogramm "Schulen / Infrastruktur"
- durch private Investitionen
- durch sonstige Förderprogramme

Stadt Laupheim

.....  
Rainer Kapellen  
Bürgermeister