Begründung zum Bebauungsplan

„Zwischen den Wegen II" in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in Laupheim, nachdem nach dem Baugebiet „Schlatt I" längere Zeit keine größeren Gebiete ausgewiesen wurden, so groß, dass neben den Siedlungserweiterungen „Schlatt III" und „Am Mäuerle" noch Bedarf an weiteren Ausweisungen im Stadtgebiet besteht.

2. BESTAND

2.1 Lage und Topografie

Der Planbereich befindet im Osten Laupheims im Anschluss an das Baugebiet „Zwischen den Wegen" zwischen Bühler Straße und Grundgraben.

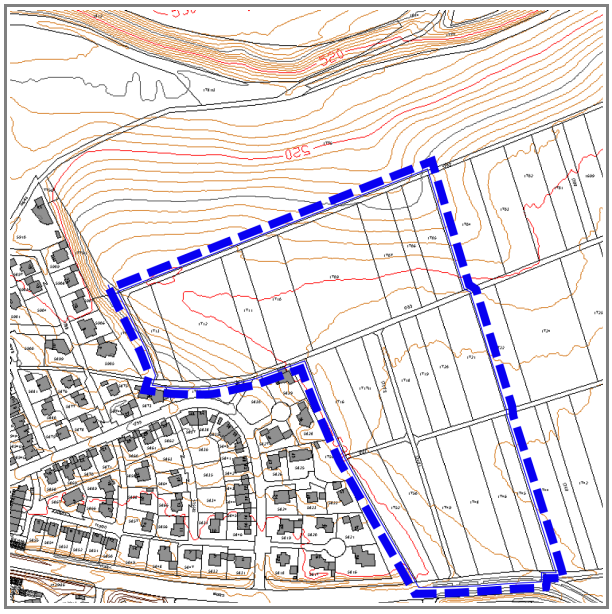


Abbildung 1 Lage und Topografie

Das Baugebiet liegt auf einer Hochebene, die im Norden an den Grundgraben grenzt; dieser schneidet knapp 15 m in das Gelände ein. Das Gelände zwischen Bühler Straße und dem Weg 1783 ist dagegen relativ eben. Zwischen Weg 1783 und Weg 1782 fällt es maximal 5% nach Norden ab, um dann, außerhalb des geplanten Baugebiets, mit rund 10% Neigung den Hang des Grundgrabens zu bilden. Dieser weist zusätzlich im Nordosten des Plangebiets einen Einschnitt auf. Der tiefste Punkt liegt im Westen des Plangebiets bei ca. 522,90 m, der höchste bei ca. 533,10 m an der Bühler Straße. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt maximal etwa 400 m, in Ost-West-Richtung maximal ca. 300 m. In seiner Form umschließt das Plangebiet den östlichen Teil des bestehenden Wohngebiets.

2.2 Nutzung und Gestaltung

vorhandene Bebauung / Ortsbild

Das angrenzende Baugebiet „Zwischen den Wegen“, das in den Jahren ab 1996 bebaut wurde, prägte bisher zusammen mit dem im Süden angrenzenden Baugebiet „Schlatt I“ (entstanden ab 2000) die bebaute Umwelt. Während der erste Bauabschnitt von „Zwischen den Wegen“ am Übergang zum jetzigen Plangebiet mehrheitlich die typische Ausformung einer Einzelhausbebauung aufweist, ist das andere Baugebiet entlang der Bühler Straße eher durch verdichtete Wohnformen geprägt. Während im ersten Fall die Bebauung eine noch weitgehend einheitliche Ausformung in ihrer Gestaltung aufweist, sind im anderen Fall eine Vielzahl der unterschiedlichsten Bauformen vorhanden.

Für das Ortsbild in hohem Maße prägend ist das Ensemble von Schloss Großlaupheim zusammen mit Kulturhaus, der Kirche Peter und Paul sowie dem Pfarrhaus, das sich 600 – 700 m in westlicher Richtung befindet.

landwirtschaftliche Nutzung – Vegetation – Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befindet sich folgende landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

Abbildung 2 Luftbild

- Der Grundgraben als absolut dominierendes landschaftsprägendes Element mit landwirtschaftlichen Flächen, Fließgewässer, Regenrückhaltebecken, Baum- und Strauchgruppen und einer Allee, im Norden flankiert durch die steile Böschung des Hangwalds und den Ringelhauser Park,
- Hangwald an der äußersten westlichen Grenze zum bestehenden Wohngebiet „Zwischen den Wegen“ (Weinshalde),
- Ein ausgedehnter Grünstreifen zwischen Bühler Straße und Weg 1783, der bisher das bestehende Wohngebiet nach Osten abgrenzt. Dieser wird sehr unterschiedlich genutzt: Es finden sich sowohl Kleintierhaltung, Hütten, Schuppen, Grünland und Streuobstlagen.
- Ein Freizeitgrundstück, das sich etwa 80 m östlich des Plangebiets liegt. Neben einem Gebäude befinden sich dort zahlreiche Bäume und Sträucher.
- Beidseitige Lärmschutzwälle entlang der Bühler Straße.

Die übrige Feldflur ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt daher keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.3 Verkehr

Haupterschließung ist die Bühler Straße, die vom Stadtzentrum ausgehend über die K 7518 in Richtung Burgrieden verläuft. Sie war ursprünglich eine Kreisstraße, wurde dann aber zur Gemeindestraße herabgestuft. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) betrug bei der letzten Verkehrszählung je nach Abschnitt 1.900 – 3.900 KFZ, die Prognose für 2015 beläuft sich auf 2.700 – 5.400 KFZ [Kölz 2002].

Innerhalb des Plangebiets liegen ein in Nord-Süd-Richtung und verschiedene in West-Ost-Richtung verlaufende Wirtschaftswege, von denen einer in das vorhandene Baugebiet führt und sich dort als Geh- und Radweg fortsetzt.

Im bestehenden Baugebiet „Zwischen den Wegen“ wurde ein Straßenanschluss für eine etwaige Gebietserweiterung vorbereitet. Wegen seines Querschnitts von lediglich 6,50 m ist er jedoch als Hauptanschluss nicht geeignet.

3. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich umfasst Flächen nördlich (bis zum Weg 1782) und östlich des bestehenden Baugebiets „Zwischen den Wegen“ (im Mittel etwa 150 m) und die Bühler Straße, soweit die Planung eingreift. Der gesamte Geltungsbereich umfasst etwas über 7 ha.

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 geplante Wohnbaufläche dar. Damit steht die Planung in Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Stadt.

Richtung Grundgraben und im Bereich der östlichen Feldlage befinden sich ausgedehnte Suchräume für Ausgleichsflächen. Auch die bestehenden, die Grenze zum alten Baugebiet bildenden Grünflächen sind – durch einen weiteren geplanten Grünstreifen miteinander verbunden – als solche dargestellt.

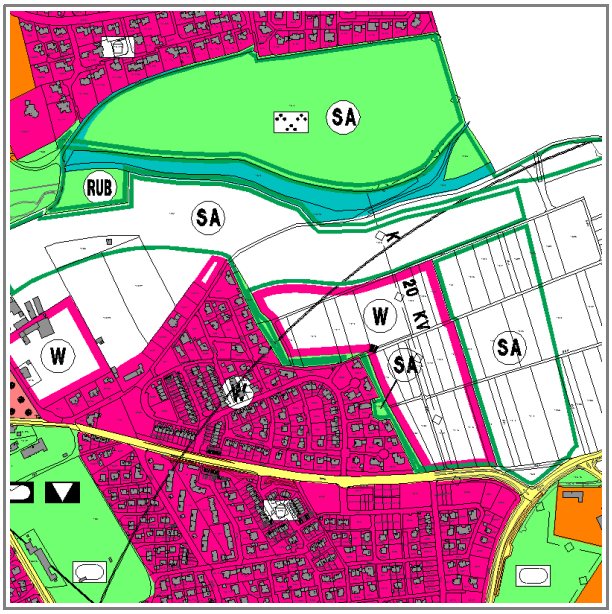


Abbildung 3 Flächennutzungsplan 2015

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Nordöstlich des Plangebiets kreuzen sich zwei übergeordnete Grünzüge (Grundgraben und östliche Ortseingrünung). Der Suchraum für Ausgleichsflächen wird als Biotop-Verbundmaßnahme konkretisiert.

Bei der Neuplanung des Gebiets werden Konflikte hinsichtlich der Ortseingrünung befürchtet.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebietes existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Zwischen den Wegen“ rechtskräftig 11.11.1994
  Festsetzung: allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Schlatt I“, rechtskräftig 30.04.1999
  Festsetzung: allgemeines Wohngebiet

4.4 Schutzgebiete

Die in der weiteren Umgebung vorhandenen Schutzgebiete (Waldbiotop – ‘Hangwälder östlich von Laupheim’ am Grundgraben) haben keine Bedeutung für die Planung. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

4.5 Bebauungsplanverfahren

Dem Bebauungsplanverfahren gingen umfangreiche Beratungen im Gemeinderat und intensive Verhandlungen mit den einzelnen Grundstückseigentümern voraus. Grundlage der Beratungen und Verhandlungen war ein Baukörperplan, der in leicht modifizierter Form auch Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war. Dieser wurde nochmals einer gründlichen Überarbeitung unterzogen, welche die Grundlage des Auslegungsentwurfs bildete.

5. PLANUNG

5.1 Beachtung der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Nordwesten werden die im FNP möglichen Bauflächen nicht ganz ausgeschöpft. Es ist eine Bebauung mit verschiedenen Wohnformen, vorwiegend Einfamilienhäusern, vorgesehen. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind ca. 130 – 140 Wohneinheiten zu erwarten, was unter Abzug der Grünflächen einer Wohndichte von etwa 45 EW/ha entspricht. Im Flächennutzungsplan 2015 war für das Gebiet exakt diese Dichte festgeschrieben worden, wobei diese Zahlen allerdings als Orientierungswerte zu betrachten sind.

5.2 Plankonzept

Durch den bestehenden Straßenanschluss an das bestehende Wohngebiet, die Maßgabe, die Hangkante zum Grundgraben möglichst nicht zu überschreiten und einen ausreichenden Abstand zu einer etwaigen im Osten verlaufenden überörtlichen Straßenverbindung (im FNP ‘Nordosttangente’) einzuhalten, ist Lage und Größe des Baugebiets bereits weitgehend vorbestimmt.

Generell soll die Baudichte von innen nach außen und von Süden nach Norden abnehmen. Dies führt zu unterschiedlich ausgebildeten Wohnquartieren, die je nach Lage Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser oder sonstige verdichtete Wohnformen vorsehen.

5.3 Städtebau – Gestaltung

Für die Quartiere der verdichteten Bereiche ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die verschiedensten Bauformen denkbar sind. Die Aufteilung und Art der Bebauung soll flexibel gehandhabt werden können.

Für die Bebauung wird als Obergrenze die Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei sich je nach Wohnform die Trauf- bzw. Firsthöhen unterscheiden können. Im Fall der niedrigeren Traufhöhen (bei Einzelhäusern) kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss im Sinn der LBO ausgebaut werden, im anderen Fall ist über dem zweiten Geschoss noch ein weiteres ‘Nicht-Vollgeschoss’ möglich.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf wenige Punkte, betreffend vor allem die nach außen wirkende Dachlandschaft. Durch seine Lage auf der Hochebene bzw. am Rand des Grundgrabens ist hier eine besonders gute Fernwirkung gegeben. Aus diesem Grund gibt es in den Randbereichen am nördlichen und östlichen Rand gegenüber den anderen Quartieren hinsichtlich möglicher Dachformen und -Neigungen Einschränkungen. Die Festsetzungen bzgl. der Dachaufbauten und Dachfarben haben eher defensiven Charakter und sollen helfen, gestalterische Missgriffe zu erschweren. Die Firstrichtung ist größtenteils freigestellt, Vorgaben gibt es aus gestalterischen Gründen, wie bei den Dachformen, lediglich in den nördlichen und östlichen Randzonen.

5.4 Verkehr

Äußere Erschließung

Schon bei der Planung des Baugebiets „Zwischen den Wegen“ war die grundsätzliche Möglichkeit einer späteren Erweiterung in Betracht gezogen worden; aus diesem Grund wurde ein Straßenanschluss im Bereich des östlichen Spielplatzes vorgehalten. Seine Ausbaubreite wurde so gewählt, dass er für das jetzige Baugebiet eher eine ergänzende Bedeutung hat. Diese Verbindung erhält nun einen zusätzlichen Gehweg.

Der Hauptanschluss erfolgt an der Bühler Straße. Die Einmündung liegt in etwa auf halber Entfernung zwischen Einmündung Neustadt Allee und K 7518.

Das Baugebiet wird in das bestehende System der Feldwege eingebunden. Der Geh- und Radweg, der das benachbarte Baugebiet durchschneidet, wird mit gleicher Zweckbestimmung bzw. Als Wohnweg bis an den östlichen Rand weitergeführt und geht dann in den bestehenden Wirtschaftsweg über. Für den Fall einer etwaigen Baugebietserweiterung erhält er auch am Übergang zum bestehenden Wirtschaftsweg im Osten nominell eine Breite von 5,0 m, wobei bis auf Weiteres nur eine Breite von 3,50 m ausgebaut werden soll, der Rest bleibt vorerst Grünfläche.

Flst. 1782, das in der Flurkarte als ‘Weg’ bezeichnet ist, besteht lediglich aus einem Streifen Unland. Zur fußläufigen Anbindung des Baugebiets an den Grundgraben (alternative Verbindungen gibt es praktisch nicht), müsste er in seinem östlichen Bereich bis zum Weg Flst. 1775/6 (alte Brücke) auf einer Länge von 270 m ausgebaut werden. Dieser Ausbau ist

auch wegen der Wartung des geplanten Regenrückhaltebeckens erforderlich, aber in seiner vollen Länge nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Innere Erschließung

Die Haupterschließung verläuft, von der Bühler Straße ausgehend, durch das gesamte Baugebiet bis zum Anschluss im Bereich des vorhandenen Spielplatzes. Während im östlichen Teil die Straße eine großzügigere Ausbaubreite hat, ist sie im Westen wegen der geringeren Erschließungsdichte schmaler; auf den Parkstreifen wird verzichtet, der Gehweg ist dort nur einseitig vorhanden. Parallel zu ihr in Nord-Süd-Richtung wird eine weitere Straße mit Querverbindungen zur Haupterschließung geführt. Im Norden werden einige Grundstücke durch eine Stichstraße mit Wendeplatte erschlossen. Abhängig von der Ausrichtung der Gebäudekörper ist in den Quartieren mit verdichteter Bebauung zusätzlich eine ergänzende innere Erschließung denkbar. Diese kann als private Erschließung oder als öffentliche Verkehrsfläche ausgeführt werden; im letzteren Fall wäre eine nachträgliche vereinfachte Änderung des Bebauungsplans notwendig. Entsprechende Kanalanschlüsse werden vorgehalten.

Querschnitt der Verkehrsflächen: (Nettomaße ohne Randeinfassungen):

- Haupterschließungsstraße: Gehweg 1,75 m - Fahrbahn 5,50 m – Parkstreifen 2,00 m – Gehweg 1,75 m
- Erschließungsstraße: Fahrbahn 5,50 m – Gehweg 1,50 m
- Wohnweg: 5,50 m
- Stichstraße: 4,50 m
- Geh- und Radwege 2,50 - 3,00 m

Wie in den benachbarten Wohngebieten soll auch hier eine durchgängige Tempo-30-Zone eingerichtet werden.

5.5 Immissionen

Geruch

Geruchsemittenten sind keine vorhanden.

Lärm

Wegen der Nähe zur Bühler Straße und zur K 7518 wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Immissionen vorgenommen. Basis war eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2002 [Kölz]. Die Lärmuntersuchung wurde nach der RLS 90 vorgenommen und basiert auf folgenden Annahmen:

Straße	*DTV [KFZ]*	*V_{PKW} [km/h]*	*V_{LKW} [km/h]*	*Abstand LSW [m]*	*Höhe LSW [m]*	*Entfernung [m]*
Bühler Straße	2700	50	50	11	3,0	35
K 7518	2800	80	80	88	3,0	110

Tabelle 1 Berechnungsparameter

Die beiden Lärmquellen Bühler Straße und K 7518 wurden getrennt nach dem Prinzip „lange gerade Straße“ berechnet und danach aufaddiert: Bei der K 7518 ist wegen der Höhenlage

der Kreisstraße auch im Erdgeschoss der Wohngebäude keine vollständige Abschirmung durch den Lärmschutzwall gegeben.

Geschoss	Emissionen Bühler Straße [dB(A)]	Emissionen K 7518 [dB(A)]	Summe Emissionen [dB(A)]	Tag/Nacht
DG	54,39	52,03	56,38	T
	47,14	44,20	48,92	N
1.OG	50,61	51,63	54,16	T
	43,36	43,80	46,60	N
EG	48,19	51,23	52,98	T
	40,94	43,40	44,47	N

Tabelle 2 Addition der Lärmquellen

Die Werte beziehen sich auf die Südostecke des Baugebiets – hier ist die Immissionsbelastung am höchsten.

Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen eingehalten werden. Die Nachtwerte liegen etwas ungünstiger als die Tagwerte. Eine mehr als nur marginale Überschreitung kann in der äußersten Südostecke nachts bei einer zweigeschossigen Bebauung im obersten Dachgeschoss auftreten (+3,9 dB(A)). Jedoch werden auch hier die verbindlicheren Werte der 16. BImSchV nicht überschritten (59/49 dB(A)).

Die angenommenen Geschwindigkeiten basieren auf den aktuellen Geschwindigkeitsbeschränkungen. Wegen der Streckencharakteristik kann jedoch noch von etwas höheren gefahrenen Geschwindigkeiten ausgegangen werden.

Von dem im Nordosten befindlichen Freizeitgrundstück (Flst. 1702) gehen gelegentlich (auch und gerade in den Abendstunden) durch Freizeitaktivitäten hervorgerufene Emissionen aus. Wegen der geringen Entfernung zum Baugebiet (80 m) sind Probleme daher nicht auszuschließen. Es ist jedoch festzustellen, dass Aktivitäten, die über die übliche Freizeitnutzung hinausgehen, nicht genehmigt sind.

5.6 Grünordnung – Einbindung in die Landschaft

Das Baugebiet ist von allen Seiten eingegrünt, dadurch wird ein offensichtlicher Bruch zur freien Landschaft hin vermieden. Vor allem im etwas steileren Bereich im Nordosten wurde die Besonderheit der Topografie durch die Anordnung der Baukörper und die Höhenlage der Straße berücksichtigt. Die Höhe der nach den Festsetzungen zulässigen Erdbewegungen im nördlichen Randbereich berücksichtigt einerseits die Topografie, schränkt etwaige Auffüllungen jedoch auf ein noch verträgliches Maß ein.

Die Vorgabe des Landschaftsplans, die Grünzüge ‘Weinshalde’ und ‘Zwire’ miteinander zu verbinden, wird durch eine entsprechende Anordnung der Hausgärten erfüllt, die zur Unterstützung des Ziels noch mit einem Pflanzgebot versehen sind. Die Grünverbindung verläuft anschließend über die Lärmschutzwälle an der K 7518 in Richtung Freizeitbereich ‘Schlatt’. Der Grünzug ‘Zwire’ wird durch die Planung zwar auf etwa die Hälfte reduziert, die verbleibenden Grünflächen werden aber deutlich aufgewertet und sind auf der östlichen Seite von Hausgärten flankiert.

Die wertvollen Obstbäume auf Flst. 1716 können nur zum Teil erhalten werden. Der größere Teil der mittleren Reihe entfällt wegen eines notwendigen Regenrückhaltebeckens, die östliche Reihe kommt in den Hausgärten der angrenzenden Baugrundstücke zu liegen. Deren Erhalt ist somit von der Akzeptanz der Bauherren abhängig. Zum Ausgleich wird die südlich angrenzende Grünfläche, soweit nicht durch ein Retentionsbecken belegt, durch Baumpflanzungen aufgewertet.

5.7 Geologie / Hydrologie / Geothermie

Das Baugebiet liegt im Bereich der Hochfläche eines risseiszeitlichen Moränenrückens. Der tiefere Untergrund besteht aus Gesteinen der tertiären Molasse. Darüber lagern die Moränenablagerungen der Risseiszeit (Beginn ab 2,50 – 6,10 m), die während der Zwischeneiszeiten der Verwitterung ausgesetzt waren (Verwitterungskies, Beginn ab 0,50 – 5,20 m), überdeckt von Moränensanden (Beginn ab 1,00 – 3,50 m). Darüber schließt sich eine zum Teil mächtige quartäre Lößlehmdecke an (Beginn ab 0,20 – 0,40 m), die von der Ackerkrume bedeckt ist. Die Schichtung weist lokal große Unterschiede auf.

Die Lößlehmschicht besitzt keine ausreichende Tragfähigkeit.

Grundwasser wurde im Aufschlussbereich keines festgestellt, jedoch ist bei dieser Art von Böden mit Schicht- bzw. Sickerwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit ist in den oberen Schichten schlecht.

Das Baugebiet ist für die Gewinnung von Erdwärme geeignet.

5.8 Altlasten

Es wurde ein lokal begrenzter Bereich mit Auffüllungen angetroffen, der jedoch keine Verdachtsmomente auf Altlasten aufwies.

5.9 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt größtenteils im Trennsystem, lediglich kleinere Teile des letzten Bauabschnitts im äußersten Nordwesten, deren Entwässerung sonst zu aufwendig wäre, sind an den Mischwasserkanal des Baugebiets „Zwischen den Wegen I“ angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über dezentrale Zisternen in Regenwasserkanäle und nachgeschaltete Retentionsbecken, die sich in den am Rand liegenden Grünflächen befinden, abgeleitet. Die Rückhaltebecken ordnen sich in das bestehende Grünordnungskonzept ein. Das Regenwasser kann durchgehend im Freispiegelgefälle geführt werden. Vom Retentionsbecken im Nordosten verläuft eine Regenwasserleitung als Überlauf über das nördlich angrenzende Grundstück in Richtung Grundgraben, wo ebenfalls Retentionsflächen vorhanden sind. Im Südwesten wird der Überlauf in den Mischwasserkanal des bestehenden Wohngebiets geleitet.

Für die Regenrückhaltebecken ist teilweise die Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich. Die Regenrückhaltebecken auf den Flst. 1716 und 1752 erhalten Zugang über einen eigenen Stichweg (als Geh- und Fahrrecht), der wegen der nur sporadischen Nutzung unbefestigt bleibt.

Das Schmutzwasser des nordöstlichen Bereichs (ca. 25 Grundstücke) kann nur über ein Pumpwerk entsorgt werden.

5.10 Energieversorgung

Im Bereich des Weges 1749/1 (parallel zur geplanten Straße B) befindet sich ein 20-kV-Kabel. Dieses muss im Zuge der Erschließung verlegt werden. Eine Sicherung der bestehenden Trasse mittels Leitungsrecht ist wegen der Einschränkung der Bebaubarkeit nicht praktikabel.

Eine Möglichkeit das Baugebiet an das Gasnetz anzuschließen, ist grundsätzlich gegeben. Ob ein Anschluss auch tatsächlich erfolgt, ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht entschieden.

5.11 Denkmalschutz

Aus östlicher Richtung betrachtet liegt das Baugebiet in der Sichtachse des Ensembles Schloss Großlaupheim und Kirche. Eine spürbare Beeinträchtigung der derzeitigen Situation wird wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der großen Entfernung nicht erwartet.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Wesentliche Ergebnisse

Im südwestlichen Bereich finden sich abwechslungsreiche Grünstrukturen, bestehend aus vielfältig zusammengesetzten Streuobst- und Gartenflächen. Besonders geschützte Arten kommen darin allerdings nicht vor. Dort befinden sich auch kleinräumige Flächen von hoher Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der Bodenfunktion. Diese werden jedoch nur zum kleineren Teil bebaut. Im Gegenzug wird eine Fläche im Nordosten durch Anlage einer Retentionsfläche bezüglich der Bodenfunktion aufgewertet. Bei den anderen Schutzgütern ist nur mit geringen oder mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt bringt die Planung keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsfolgen wurden durch verschiedene Maßnahmen, wie z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser minimiert. Eine Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets erfolgt durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls, der Pflanzung von Gehölzstreifen, der Anlage einer Streuobstwiese und dem Bau von Versickerungsbecken. Weil dadurch ein vollständiger Ausgleich nicht erreicht werden kann, wird eine Fläche von 6.600 m² im Ringelhauser Park, der im Ökokonto eingebucht ist, hinzugenommen.

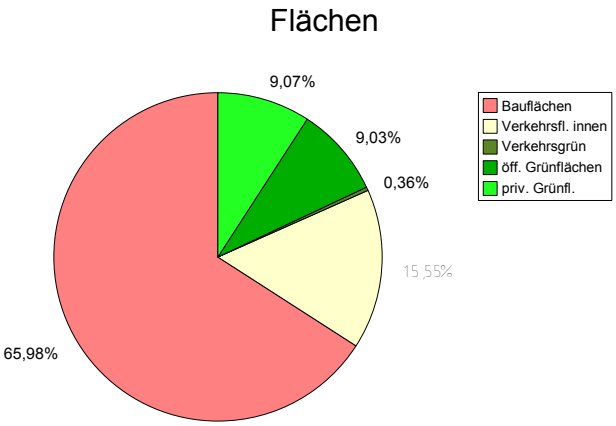
7. REALISIERUNG

Ursprünglich sollte das Baugebiet durch einen Erschließungsträger realisiert werden. Die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern waren bereits weitgehend abgeschlossen. Jedoch tauchten bei der Vertragsgestaltung unerwartete Probleme auf, sodass die Erschließung doch noch von der Stadt durchgeführt wird. Die vom Erschließungsträger bereits getätigten Vorleistungen werden unter Kostenerstattung von der Stadt übernommen.

Die Erschließung kann in maximal drei Bauabschnitten – beginnend von Norden her – erfolgen. Wie viele Bauabschnitte schlussendlich gebildet werden, hängt von der Nachfrage an Baugrundstücken ab.

8. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	*Fläche (m²)*	*Anteil (%)*
Bauflächen	47.848	66,0
Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets	11.280	15,6
Verkehrsgrün	259	0,4
öff. Grünflächen	6.550	9,0
priv. Grünflächen	6.581	9,1
Summe	**72.518**	100,0



Laupheim, den 06.07.2007, geändert am 16.04.08, geändert am 24.06.08

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