

Begründung zum Bebauungsplan

„Ringelhausen III“

in Laupheim

1 ANLASS DER PLANUNG

Die schnelle Aufsiedelung der letzten Baugebiete „Schlatt III“ Teil 1 und „Zwischen den Wegen II“ haben die dauerhafte Nachfrage an Bauplätzen bestätigt. Nicht alle Interessenten konnten bedient werden – weitere kamen hinzu: Es gibt folglich weiterhin einen großen Bedarf.

Aus diesem Grund wird die letzte größere Bauflächenreserve erschlossen, die Laupheim in der Kernstadt noch besitzt. Die Bebauung im Norden Laupheims findet damit ihren Abschluss.

2 BESTAND

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südöstlich der Bronner Straße und wird im Norden durch die K 7519 (Nordtangente), im Osten durch den die Gemarkungsgrenze zu Bronnen bildenden Wirtschaftsweg Flst. 575, im Süden durch das Baugebiet „Ringelhausen“ und im Westen durch das Baugebiet „Im Grund III“ begrenzt. Die maximale Ausdehnung in Nord-Südrichtung beträgt ca. 600 m, in West-Ost-Richtung ca. 350 m. Die daraus resultierende Fläche des Geltungsbereichs ergibt ca. 15 ha.

2.2 Topografie

Die Topografie ist nicht besonders ausgeprägt; vereinfacht dargestellt fällt das Gelände im südlichen Teil leicht in nordwestliche Richtung ab, von der K 7519 im Norden dagegen nach Südwesten. Durch diese zwei gegenläufigen Neigungen bildet sich eine flache Senke, die von der Bronner Straße in Richtung Osten verläuft. Hier treten örtlich Neigungen von bis zu 6,5% auf, ansonsten liegen sie regelmäßig unter 4%. Der tiefste Punkt befindet sich an der Bronner Straße etwa in Höhe des Grabens der gegenüberliegenden Seite (523,32 mNN), die höchsten Punkte im Süden an der Gemarkungsgrenze zu Bronnen und an der Grenze zum Gebiet „Ringelhausen“ (530,15 mNN).

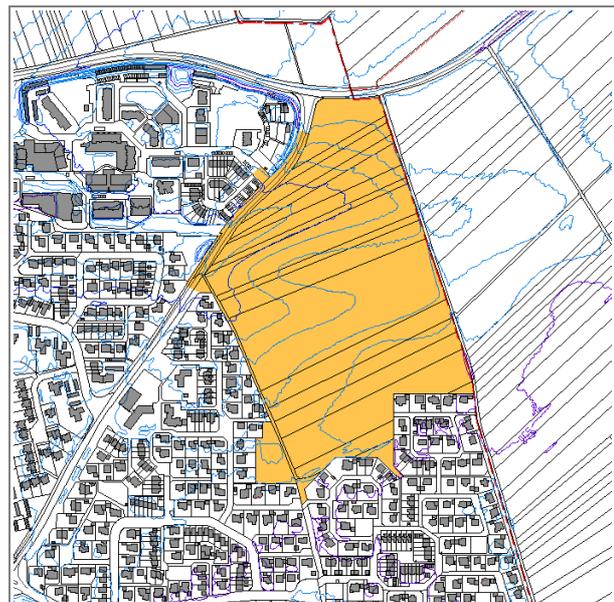


Abb. 1: Lage, Topografie

2.3 Nutzung

Die überplante Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (Acker). Diese Nutzung setzt sich auf Bronner Seite fort. Von drei Seiten ist die Fläche dagegen bereits von Wohnbebauung, hauptsächlich freistehenden Einfamilienhäusern, umgeben. Verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) finden sich jenseits der Bronner Straße im Nordwesten. Die Wohngebiete entstanden zwischen 1986 und ca. 2000.

Zur Versorgung der Baugebiete sind in der Nachbarschaft verschiedene Einrichtungen vorhanden:

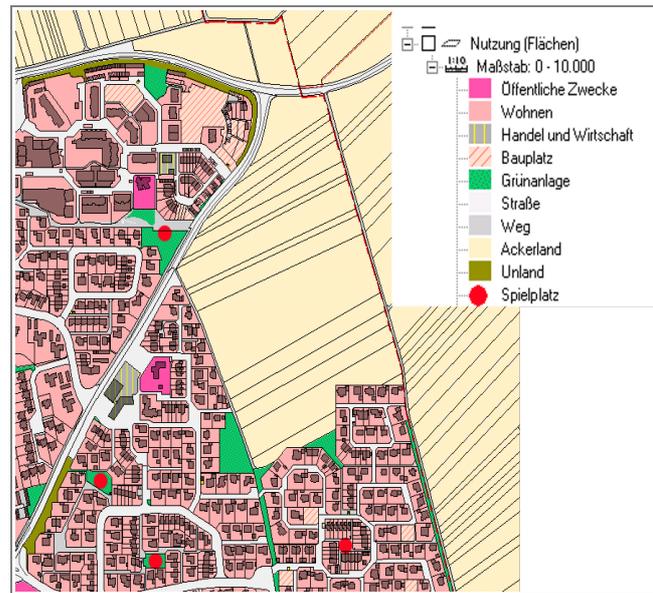
- Ein kleines Nahversorgungszentrum mit insgesamt ca. 400 m² Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt), Reinigung, Friseur, Bankfiliale, Apotheke, praktischer Arzt, Zahnarzt, zwei Fachärzte, Ergotherapie
- Kindergarten St. Nikolaus (Keplerstraße)
- Kindergarten „Arche Noah“ (Geschwister-Scholl-Straße)
- Behinderteneinrichtung
- Insgesamt 4 Spielplätze – Der Spielplatz jenseits der Bronner Straße hat ein besonders vielfältiges Angebot.

Erwähnenswert ist noch eine Wiese im Südwesten des Geltungsbereichs, die zwar offiziell keine Funktion hat, aber gelegentlich bespielt wird. Diese ist zur Bebauung hin nach drei Seiten von einem Baum- und Strauchgürtel umgeben. Sie ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.4 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Als überörtliche Verkehrsader dient die K 7519 (Nordtangente), von der als innerörtliche Hauptsammelstraße die Bronner Straße in Richtung Stadtzentrum (Marktplatz) abzweigt. Sie erschließt die angrenzenden Baugebiete. Die Verkehrssysteme der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Wohnbauflächen sind nur bedingt für eine Anbindung von Gebietserweiterungen ausgelegt. Es gibt lediglich zwei Straßenanschlüsse geringer Leistungsfähigkeit jeweils in Richtung Merianweg und Keplerstraße (verkehrsberuhigter Bereich; 5,50 m mit Fahrbahnverengungen).



Verkehrsbelastungen

Im März 2010 wurde im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans eine Verkehrszählung durchgeführt [Kölz 2010]. Folgende Werte wurden ermittelt:

K 7519: 5.000 Kfz/24 h Prognose 2025: 5.800 Kfz/24 h

Bronner Straße: 4.700 Kfz/24 h Prognose 2015: 4.500 Kfz/24 h

Wege

Für das Plankonzept ist auch die Berücksichtigung bzw. Einbindung vorhandener Fuß- und Radwege wesentlich:

Von herausragender Bedeutung ist der vom Gebiet „Bronner Berg“ herführende übergeordnete Geh- und Radweg. Er stellt über die verkehrsberuhigte Friedrich-Adler-Straße eine Verbindung zwischen der Ulmer Straße und dem Ringelhauser Park / Grundgraben her. Problematisch ist jedoch die Querung der Bronner Straße. Die Bronner Straße selbst besitzt beidseitig Geh- und Radwege. Nachgeordnete Wegeanschlüsse in die benachbarten Baugebiete gibt es in Richtung Friedrich-Gauss-Weg, Keplerstraße und Humboldt- bzw. Merianweg. Auf Bronner Gemarkung verläuft der Weg Flst. 575, von dem ein Wirtschaftsweg in Richtung Bronnen wegführt.

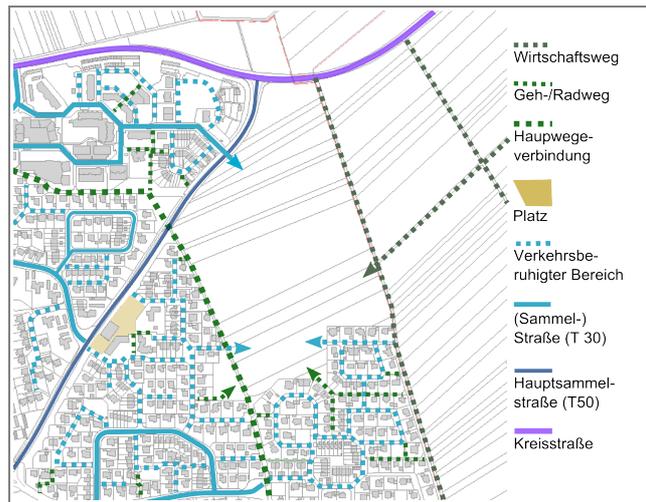


Abb. 3: Verkehrssystem - Bestand

Planungen

Bereits in früheren Verkehrsentwicklungsplänen wurde eine nordöstliche Ortsumfahrung thematisiert und ist im Flächennutzungsplan als Freihaltetrasse enthalten. Die zu erwartende Verkehrsbelastung dieser Verbindung wurde jetzt aktuell nochmals untersucht. Die Prognose 2025 ergibt je nach Variante im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan Verkehrsbelastungen zwischen 4.500 Kfz/24 h und 6.000 Kfz/24 h.

2.5 Geologie / Hydrologie / Altlasten

Für das Baugebiet wurde ein geologisches Gutachten erstellt [KLING CONSULT 2010]. Demnach stehen unter einer Lößlehm-Deckschicht unterschiedlicher Mächtigkeit quartäre Deckenschotter, die von jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse unterlagert sind. Grundwasser wurde innerhalb des Untersuchungshorizonts zwar nicht angetroffen, aufgrund der geologischen Verhältnisse ist jedoch örtlich mit Schicht- und Sickerwasser zu rechnen. Sollte bei Gründungsarbeiten die Aushubsohle in den geringer tragfähigen Deckschichten liegen, ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Böden sind sehr empfindlich gegen Frost und Durchfeuchtung. Die gering verwitterten, vorwiegend kiesigen und sandigen Deckenschotter eignen sich mit einem K_f -Wert von 1×10^{-5} m/s grundsätzlich für eine Versickerung von Oberflächenwasser.

Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

3 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich umfasst das eigentliche Baugebiet und alle umliegenden Flächen, die von der Planung berührt sind, so die Bronner Straße, die Einmündung der Edith-Stein-Straße, die öffentliche Grünfläche und die Wegeanschlüsse in Ringelhausen. Diese Anschlussflächen sind bislang Bestandteil anderer Bebauungspläne.

4 PLANUNGSRECHT

4.1 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (FNP 2015) wurde 2006 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und den nördlichen Bereich als Freihaltetrasse und Suchfläche für Ausgleichsmaßnahmen dar.

Die im Bericht über den Flächennutzungsplan genannte Fläche von 12,4 ha berücksichtigt den Flächenverbrauch einer Nordosttangente. Diese ist allerdings nicht im Sinne der Flächennutzungsplanung dargestellt, sondern lediglich ein Hinweis ohne weitere Planbindung. Ob diese Verbindung kommen wird, ist momentan offen.

Durch das Baugebiet wird diese Fläche überplant, sodass bei einer Planung dieser Tangente

ein normaler Anschluss an die K 7519 vorzusehen ist. Dies wird Gegenstand einer Fortschreibung des FNP sein. Durch diese Überplanung erhöht sich die Fläche des Baugebiets auf 15 ha. Da auch die Suchfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Abweichung gegenüber dem FNP nur gering und greift nicht in dessen Grundzüge ein. Im Zuge der unmittelbar bevorstehenden Teilfortschreibung wird er entsprechend angepasst.

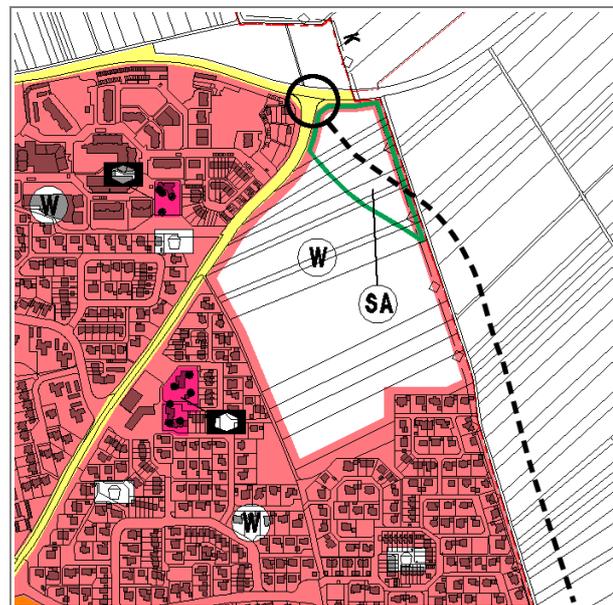


Abb. 4: Flächennutzungsplan

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des FNP 2015. Westlich des Plangebiets ist auf Bronner Gemarkung ein überörtlicher Grünzug (G1) dargestellt. Für den Fall der Realisierung der Nordosttangente ist dort im Knotenbereich eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Fläche zwischen Bronnen und Laupheim ist als ausgeräumte Flur dargestellt und für Biotopverbundmaßnahmen vorgeschlagen. Die Siedlungszäsur des Regionalplans zwischen Ringelhausen und Bronnen wurde nachrichtlich übernommen, der Ortsrand der bestehenden Wohngebiete wird als nicht eingegrünt bemängelt.

4.3 Bestehende Planungen / Planungsrecht

In der Nachbarschaft des Plangebiets existieren folgende Bebauungspläne:

- Im Nordwesten: „Bronner Berg Nord“ (Änderung 8), rechtskräftig 17.02.1995 (WA)
- Im Nordwesten: „Bronner Berg Nord IV“ (Änderung 2), rechtskräftig 10.10.2009 (WA)
- Im Südwesten: „Im Grund III Teil 2“, rechtskräftig 24.10.1985 (WA)
- Im Südwesten: „Im Grund III Teil 1“, rechtskräftig 02.09.1984 (WA)
- Im Süden: „Ringelhausen“, rechtskräftig 22.07.1988 (WA)
- Im Süden: „Ringelhausen II“, rechtskräftig 31.10.1998 (WA)

5 PLANUNG

5.1 Plankonzept

Siedlungsstruktur

Ausrichtung und Baustruktur vermitteln zwischen der Südwest-Nordost-Ausrichtung an der Bronner Straße und der West-Ost-Ausrichtung im Bereich Ringelhausen. Dadurch ergibt sich eine bogenförmige Grundstruktur, die im Wesentlichen getragen wird von zwei parallel verlaufenden Straßen, in die Schleifensysteme eingehängt sind. Diese Anordnung erleichtert einen späteren Ausbau in mehreren Abschnitten, die sich in Richtung der Gemarkungsgrenze zu Bronnen ausdehnen. Entlang des Geh- und Radweges ist eine großzügige Grünzone vorgesehen, die zum Teil gleichzeitig als Retentionsfläche dient.

Dichte

Die Baudichte soll an der Bronner Straße in Anlehnung an das gegenüberliegende Baugebiet höher sein und dann nach Süden hin abnehmen, um sich dort der Dichte der vorhandenen Bebauung anzupassen. Entlang der Bronner Straße ist eine Bebauung mit markanter Höhenentwicklung gewünscht; um die Eingangssituation zu betonen, ist am Kreisverkehr sogar ein viergeschossiger Solitärbau vorstellbar. Der Schwerpunkt wird freilich bei frei stehenden Einfamilienhäusern liegen. Die Grundstücksgröße hat den unterschiedlichen Ansprüchen entsprechend eine gewisse Bandbreite, die meisten liegen etwa zwischen 550 m² und knapp über 600 m², es sind im nordwestlichen Teil aber auch deutlich kleinere Grundstücke im Bereich von ca. 350 m² – 500 m² vorgesehen. In den Randbereichen addieren sich zu diesen Flächen teilweise noch private Grünflächen. Insgesamt sind knapp 300 Wohneinheiten auf einer Fläche von 13,3 ha* (Bruttobauland; entsprechend ca. 49 EW/ha**) zu erwarten.

Grünkonzept

Das Grünkonzept leistet neben einer Eingriffsminderung einen wichtigen Beitrag zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und wirkt sich so positiv auf das Gesamtbild aus.

Das Grünkonzept verfolgt drei Hauptziele:

* Bruttobauland ohne private Grünflächen und Ausgleichsflächen

** 1,25 WE pro Grundstück (EFH) bei 2,2 EW/WE

- *Eingrünung des östlichen und nördlichen Ortsrandes, räumliche Zäsur zu den südlich angrenzenden Baugebieten*
Ein durchgehender Grünstreifen entlang der Bronner Gemarkung von mindestens 4 m ist aus Platzgründen nicht durchgehend möglich. Wegen des durch den Kreisverkehrsanschluss vorgegebenen Straßenrasters ist die Bauplatztiefe ohnehin relativ knapp. Deswegen wurde er an einer Stelle durch ein Pflanzgebot ersetzt. Der Lärmschutzwall eignet sich besonders gut für eine Eingrünung. Um die Befahrbarkeit des an der Gemarkungsgrenze befindlichen Wegs Nr. 575 nicht zu erschweren, wird ein Pflanzabstand festgesetzt.
- *Aufwertung der Sammelstraßen durch eine Baumreihe*
Der einseitige Parkstreifen wird gleichzeitig für die Anpflanzung von Straßenbäumen genutzt.
- *Schaffung einer den wichtigen Geh- und Radweg begleitenden Grünzone im Westen*
Soweit sie nicht als Retentionsfläche für das Niederschlagswassermanagement benötigt wird, soll sie parkartig gestaltet und für verschiedene Aktivitäten (Liegewiese, Federball etc.) zu Verfügung stehen. Die Grünfläche im Südwesten wird grundsätzlich beibehalten, jedoch durch die Bauflächen geringfügig verkleinert. Der Fokus liegt hier weniger auf spielerischen Aktivitäten, sondern eher als Raum zum Verweilen.

5.2 Verkehr

Straßen

Da lediglich beschränkte Anbindungsmöglichkeiten an die bestehenden Baugebiete bestehen, ist Haupterschließung nur von der Bronner Straße aus sinnvoll. Bei der Größe des Baugebiets ist ein zweiter Anschluss vorteilhaft. Eine der beiden Haupterschließungsstraßen bildet die Verlängerung der Edith-Stein-Straße, wobei der Kreuzungsbereich Bronner Straße als 'Minikreislauf' ausgebildet wird. Ein so genannter 'Kleiner Kreisverkehr' ist wegen der Platzverhältnisse nur schwer zu verwirklichen, wegen der Verkehrsstärken aber auch nicht zwingend erforderlich. Die Verlängerung der Edith-Stein-Straße bildet zusammen mit der parallel verlaufenden zweiten Anschlussstraße die Hauptachse. Beide sind mit flankierenden Parkplätzen und Straßenbäumen versehen und betonen durch den Alleecharakter ihre Funktion. In dieses Grundgerüst ist im Westen eine einzelne, im Osten eine doppelte Straßenschleife eingehängt.



Abbildung 5: Verkehrssystem

Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung sind in den Kreuzungsbereichen von (Wohn-)Wegen Fahrbahnversätze eingeplant, die zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit zwingen und die Querungssituation betonen.

Die Straßenanschlüsse zu den benachbarten Baugebieten „Ringelhausen II“ und „Im Grund III“ sind durch die Verlängerung des Merianwegs nach Westen in Richtung Keplerstraße miteinander

verbunden. In diese Verbindung sind die beiden Hauptschließungsstraßen unter Bildung einer kleinen platzartigen Aufweitung eingehängt. Eine Fahrverbindung ist allerdings nur in Richtung Merianweg (Ringelhausen II) vorgesehen – die Verbindung zur Keplerstraße ist für die zu erwartenden Verkehrsmengen nicht geeignet. Alle Straßen werden als Tempo-30-Bereiche ausgewiesen.

Wege

Die vorhandenen Wegeanschlüsse in die benachbarten Baugebiete werden aufgenommen und in das Plangebiet hineingeführt. Auch Anschlüsse an die freie Feldflur im Osten sind vorgesehen. Es wurde auf möglichst durchgehende und überschaubare Wegverbindungen geachtet.

Der im Westen des Plangebiets verlaufende übergeordnete Geh- und Radweg bleibt als solcher erhalten, wird aber im südlichen Teil geringfügig verschwenkt. Zur Verbesserung der Verbindung, zum gegenüberliegenden Spielplatz und zur Edith-Stein-Straße sind in der Bronner Straße Fahrbahnteiler als Überquerungshilfe vorgesehen.

An der Bronner Straße werden durch zwei Fahrbahnteiler die Überquerungsmöglichkeiten verbessert. Im Bereich der Kreisverkehrsanlage werden die Radfahrer entsprechend der Empfehlungen der ERA 2010 mittels eines kurzen Angebotsstreifens über den Knotenpunkt geführt.

Es wird durch eine Absperrung dafür Sorge getragen, dass der auf Bronner Gemarkung befindliche Weg Nr. 575 nicht vom Baugebiet aus befahren werden kann.

ÖPNV

Um das Baugebiet optimal an das ÖPNV-Netz anschließen zu können, werden die beiden Sammelstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem einseitigen Parkstreifen versehen. Dadurch wird die Befahrung mit Bussen deutlich erleichtert. Auf dem Platz zwischen den beiden Sammelstraßen im Süden ist eine Bushaltestelle geplant. Dadurch ist das ÖPNV-Angebot auch für die angrenzenden Wohngebiete wesentlich besser nutzbar. Zusätzlich ist an der Bronner Straße je Fahrriichtung eine weitere Haltestelle vorgesehen, sodass auch die nördlichen Teile des Wohngebiets und das Wohngebiet „Bronner Berg“ davon profitieren.

Dimensionen

Minikreisel	Durchmesser 20 m			
Sammelstraße	Gehweg: 1,50 m	Fahrbahn: 6,00 m	Parkstreifen: 2,0 m	Gehweg: 1,75 m / 1,50 m
Erschließungsstraße	Gehweg: 1,50 m	Fahrbahn: 5,50 m		
Wohnweg	Mischfläche 5,50 m / 4,75 m			
Stichstraßen	Mischfläche 3,50 - 4,25 m je nach Länge			
Geh- und Radweg	übergeordnet: 3,00 m			
Geh- und Radweg	lokal 2,25 m			

Nordosttangente

Diese angedachte Verbindung ist *nicht* Bestandteil weder des Plankonzepts noch des Bebauungsplans – eine Entscheidung über das Für und Wider erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Sollte die Planung der Nordosttangente weiterverfolgt werden, müsste sie parallel zum Siedlungsrand auf Bronner Gemarkung verlaufen und würde einen Straßenanschluss an die K 7519 erhalten. Für diesen Fall wird im Südosten des Baugebiets eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Nordosttangente offen gehalten.

5.3 Immissionen

Ohne Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm würden auf den Bauflächen an der Nordtangente und entlang der Bronner Straße Lärmbelastungen entstehen, die über den Werten der 16. BimSchV liegen. Der Lärm lässt sich jedoch zumindest für die Erdgeschosse und die Freibereiche durch einen Lärmschutzwall wirkungsvoll begrenzen. Ein partieller Schutz des 1. OG ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und gestalterisch fragwürdigen Mitteln zu erreichen, darüber liegende Geschosse sind nicht abzuschirmen. In den Bereichen an der Bronner Straße, die nicht durch einen Lärmschutzwall geschützt sind, kann durch eine Lärmschutzwand eine Verbesserung erzielt werden. Darüber hinaus wird die Immissionsbelastung durch eine Anordnung lärmunempfindlicher Räume auf der dem Lärm zugewandten Seite verringert.

Die Baureihe an der Bronner Straße südlich des Kreisverkehrs muss auch einen Lärmschutz erhalten. Wenn keine integrierte architektonische Lösung gefunden werden kann, wird auch hier eine Lärmschutzwand errichtet.

Durch die Anlage der Bushaltestelle an der nordwestlichen Seite der Bronner Straße muss aus Platzgründen der Lärmschutzwall durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Der Schallschutz wird dadurch nicht gemindert.

5.4 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen ‘nicht störenden Gewerbebetriebe’ sollen unter der Maßgabe zulässig sein, dass sie flächenmäßig der Wohnfläche untergeordnet sind. Vielfach unterscheidet sich Gewerbe dieser Art nicht wesentlich von den generell zulässigen ‘freien Berufen’. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ soll es ermöglicht werden, dass Wohnen und Arbeiten in direkter Zuordnung erleichtert wird.

Die übrigen in § 4(3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie den beabsichtigten Charakter des Baugebiets stören und damit dem Planungsziel zuwider laufen würden.

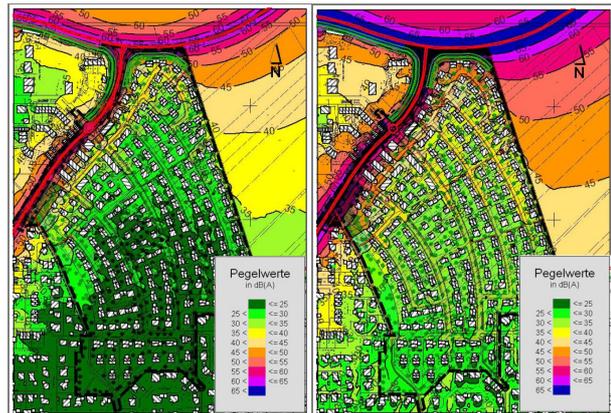


Abbildung 6:
Verkehrslärm, Nacht

Abbildung 7:
Verkehrslärm, Tag

Die zulässige GRZ berücksichtigt die unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Dadurch wird bei größeren Grundstücken der Bau unmaßstäblich großer Baukörper erschwert. Die größeren Grundstücke sollen sich, soweit es sich um Einfamilienhäuser handelt, durch einen höheren Anteil an Gartenflächen auszeichnen, während bei kleinen Flächen eine höhere Ausnutzung unabdingbar für eine sinnvolle Nutzung ist. Es wurden daher drei Fälle unterschieden:

Grundstücke bis ca. 500 m ²	GRZ 0,4
bis ca. 750 m ²	GRZ 0,3
ab ca. 750 m ²	GRZ 0,25

Die GFZ wurde nicht eigens festgesetzt, sondern ergibt sich indirekt aus GRZ und Geschosszahl. Die Festsetzung einer GFZ ist bei niedriger Bebauung bzw. niedriger GRZ überflüssig.

Mit der Festsetzung der Geschosszahl werden in Verbindung mit der Gebäude- bzw. Firsthöhe städtebauliche Ziele wie in Ziffer 5.1 dargelegt, verfolgt.

Eine Traufhöhe ist nicht festgesetzt, sondern nur die First- bzw. Gebäudehöhe. Diese orientiert sich in den Bereichen niedrigerer Bebauung an den Maßen für das klassische Einfamilienhaus mit (steilem) Satteldach. In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse von mindestens Z=II erübrigt sich somit die Betrachtung, ob es sich bei einem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss nach LBO handelt oder nicht.

Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

An den Rändern zu den bestehenden Baugebieten werden als Übergang an die dort vorhandene Baustruktur als Bauweise lediglich Einzelhäuser zugelassen. Ansonsten wurde die offene Bauweise als die flexibelste Art der Festsetzung gewählt. Die maximal zulässige Wandfläche nach LBO wurde um 5 m² erhöht, um die Errichtung von Satteldachgaragen ohne Probleme ermöglichen zu können. Im Zuge einer größeren Baufreiheit wurde auf Vorgaben hinsichtlich der Firstrichtung verzichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Da mit den überbaubaren Flächen keine besonderen städtebaulichen Ziele verfolgt werden, wurden sie großzügig ausgelegt und zusätzlich noch mit einer wohldefinierten Ausnahmeregelung versehen (untergeordnete Bauteile).

Nebenanlagen sind zwar außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch sind bei bestimmten Arten von Nebenanlagen Abstände aus Gründen der Gestaltung, und/oder aus verkehrstechnischen Gründen festgesetzt. Die Zufahrtsbreite wurde beschränkt, um reihenartige Anordnungen von Stellplätzen oder Garagen entlang der Straße zu verhindern.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Diese Festsetzung wurde außerhalb der für die höhere Bebauung vorgesehenen Bereiche an der Bronner Straße getroffen, um eine 'Übernutzung' von Grundstücken in den für den Einfamilienhausbau vorgesehen Flächen zu verhindern. Sie zielt in die gleiche Richtung wie die Festsetzung der GRZ.

Grünordnung

Es wurden für typische Situationen im Baugebiet Pflanzlisten erarbeitet, die Eingang in die textlichen Festsetzungen gefunden haben.

Sonstige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen sind durch technische Vorgaben oder Maßgaben des Umweltschutzes bedingt.

Örtliche Bauvorschriften

Die in den letzten Jahren vorangeschrittene Adaption verschiedenster Baustile durch die Bauherren und eine dementsprechende Individualisierung beim Eigenheimbau führt zu einer immer geringeren Akzeptanz übergeordneter Gestaltungsprinzipien. Auch Ansätze in der Vergangenheit, in Baugebieten einzelne Bauquartiere bestimmten Bauformen vorzubehalten, waren nur schwer durchsetzbar und führten letztendlich auch nicht zu wirklich befriedigenden Ergebnissen.

Es sind daher grundsätzlich überall alle Haustypen und Dachformen möglich – die Festsetzungen sind auf die jeweilige Dachform abgestimmt. Insbesondere sollen dadurch Beeinträchtigungen durch unproportionierte Dachauf- und Anbauten, bei Pultdächern auch unterschiedliche Dachausrichtungen entlang eines Straßenverlaufs verhindert werden. Um allzu große Unterschiede in den Gebäudehöhen zu verhindern, sind Gebäude mit Flachdach erst bei Gebäuden mit zwei und mehr Geschossen zulässig.

Die Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen, Werbeanlagen, Antennen Aufschüttungen, Abgrabungen und Freiflächen sollen lediglich größere gestalterische Beeinträchtigungen verhindern helfen.

5.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt nach heutigem Standard im Trennsystem, wogegen die benachbarten Baugebiete alle im Mischsystem entwässern. Daher muss das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugebiets versickert werden. Um das Retentionsvolumen in einem überschaubaren Rahmen zu halten, kommt es nicht zuletzt auf die Abpufferung der Niederschlagsspitzen an. Daher ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Volumen von ca. 5 m³ (Einfamilienhaus) und einem gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s in den Regenwasserkanal vorgesehen. Diese wird vom Erschließungsträger in Abstimmung mit den Bauherren eingebaut. Über den Regenwasserkanal wird anschließend in das Versickerungsbecken an der Bronner Straße entwässert. Dieses fällt wegen der aus Sicherheitsgründen geringen Einstautiefe von 30 cm in Bezug zum benötigten Volumen von 900 – 1.000 m³ verhältnismäßig groß aus. Um zu hohe Böschungen zu verhindern, werden in kaskadierender Form zwei Becken angelegt. Die Becken müssen zwischen 1,0 m und 1,8 m eingetieft werden, die Böschungen werden zu den Wegen hin flacher, zur Bebauung dagegen etwas steiler gehalten, um auf der Fläche das notwendige Retentionsvolumen nachweisen zu können.. Durch diese Konzeption kann auf eine Umzäunung verzichtet und die Anlage gut in das Grünkonzept integriert werden. Die Versickerung wird gewährleistet, indem durch Bodenaustausch eine Verbindung zu den tiefer liegenden versickerungsfähigen Schichten geschaffen wird.

Ein Teil des Niederschlagswassers wird den Retentionsbecken in einem kurzen offenen Graben zu-geführt. Dies dient auch dazu, die öffentliche Grünfläche attraktiver zu gestalten.

Für besondere Niederschlagsereignisse sind an den Retentionsbecken zwei Überläufe vorgesehen: Der Erste entwässert in den Graben im Bereich westlich der Bronner Straße (15 – 20 l/s). Am Ende des Grabens im Bereich der Friedrich-Adler-Straße / Ulmer Straße wird zur Sicherheit nochmals ein Retentionsbecken angelegt. Ein zweiter Notüberlauf ist an den Stauraumkanal in der Grünanlage „Bronner Berg“ angeschlossen (Volumen 2500 m³). Wegen der seltenen Ereignisse ist es hinnehmbar, dass er mit einem Mischwassersystem verbunden ist.

5.6 Sonstige Infrastruktur

Die Notwendigkeit eines Spielplatzes ergibt sich wegen der nahen Spielmöglichkeiten in den benachbarten Wohngebieten nicht unmittelbar. Dennoch ist die Weg begleitende Grünfläche für spielerische Aktivitäten vorgesehen. Durch die lang gestreckte Form ist es gut möglich, verschiedene Themenbereiche für Ruhe und Aktivität zu schaffen.

5.7 Elektrizität

Für das Baugebiet ist eine neue Umspannstation erforderlich. An der K 7519 befindet sich ein 20-kV-Kabel, das im Zuge des letzten Erschließungsabschnitts verlegt werden muss.

Unter der Maßgabe der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Planung keinen wesentlichen Eingriff darstellt.

6 UMWELTPRÜFUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

Da der Eingriff nicht innerhalb des Baugebiets ausgeglichen werden kann, ist die Hinzunahme externer Ausgleichsflächen erforderlich. Dazu wurde der Ringelhauser Park gewählt, der zum Teil bereits als Ausgleichsfläche für andere Vorhaben dient und ein Grundstück südlich der K 7518 im Einmündungsbereich in die Walpertshofer Straße. Letzteres Grundstück wurde herangezogen, um die Vorgaben des Artenschutzes zu erfüllen (Habitat für die Feldlerche). Näheres ist im Umweltbericht dargestellt.

7 REALISIERUNG

Die Erschließung des Baugebiets wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen, die parallel zu den Hauptstraßenzügen von Westen nach Osten entwickelt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage ist davon auszugehen, dass im ersten Bauabschnitt bereits mehr als die Hälfte des Baugebiets erschlossen wird.

8 FLÄCHENANGABEN

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Anteil (%)</i>
Äußere Verkehrsflächen	5.219	3,4
Verkehrsgrün	2.087	1,4
Summe	7.306	4,7
Bauflächen	108.539	70,5
Priv. Grünflächen	4.225	2,7
Öff. Grünflächen	11.988	7,8
Verkehrsflächen innen	21.921	14,2
Summe	146.673	95,3
Gesamtsumme	153.979	100,0

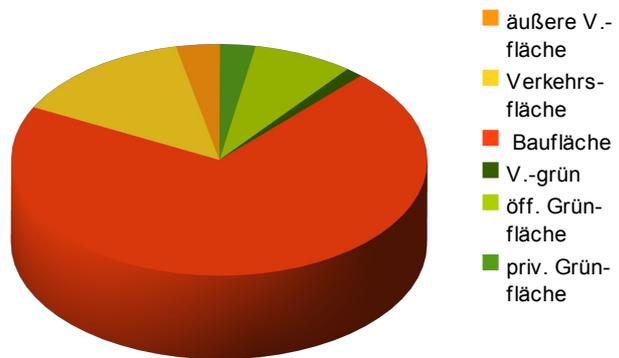


Tabelle 1 Flächenbilanz

Laupheim, den 05.11.2010, geändert am 01.04.11, geändert am 10.06.11

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Schmid-Selig
Stadtbaumeister