

Begründung zum Bebauungsplan

„Hasenstraße – Am Mäuerle“

Vorgeschichte zur Planung

Der Bebauungsplan ist deckungsgleich mit der ersten Änderung des Bebauungsplans „Hasenstraße – Lange Straße – Am Mäuerle“ Teil 1, Änderung 1. Diese Änderung wurde seinerzeit durchgeführt wegen anderer Grundstückszuschnitte und teilweise geänderten Gebäudestellungen, die seinerzeit noch auf dem Ortsbauplan von 1958 beruhten. Diese Änderung wurde am 25.06.1976 rechtskräftig.

Im Jahr 2003 wurde ein Aufhebungsverfahren für den Ortsbauplan und seine Änderung eingeleitet; wegen mehrerer ablehnender Stellungnahmen, deren Abwägung Schwierigkeiten stieß, wurde davon jedoch einstweilen Abstand genommen.

Planungserfordernis

Es stellt sich immer mehr heraus, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bzw. Ortsbauplans mit den heutigen Erfordernissen und Gestaltungswünschen schlecht vereinbar sind. Die letzten Bauvorhaben innerhalb des Gebiets waren nur mit Befreiungen realisierbar. Ein weiteres Problem sind die festgesetzten Baugrenzen, die den überwiegenden Teil von Flst. 1317 als private Grünfläche bestimmen. Im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die besonders auch die Reaktivierung von Baulücken zum Ziel hat, soll die bislang unbebaubare Fläche durch Ausweitung der Baugrenzen dementsprechend umgewidmet werden.

Verkehr

Die Grundstücke sind durch die angrenzende Hasenstraße bzw. durch die Straße ‚Am Mäuerle‘ erschlossen. Ein schmaler Streifen der Flst. 1317, 1317/3 und 1317/5 wurde von der Stadt zwecks eines späteren Ausbaus der Straße ‚Am Mäuerle‘ erworben. Eine Neuplanung der Straße ist in den Grundzügen erarbeitet worden und teilweise auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Soweit es den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft, weicht sie nicht sonderlich von den in der ersten Änderung festgesetzten Verkehrsflächen ab.

Planung

Im Bebauungsplan wird für den gesamten Bereich eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die bereits nach dem jetzigen Bebauungsplan für die meisten Bereiche durch die Topografie bedingt (talseitig hervorstehendes Untergeschoss) faktisch möglich ist. Das Plangebiet erhält ein einheitliches, großes Baufenster. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich am gebauten Bestand und ‚heilen‘ gleichzeitig vom ursprünglichen Bebauungsplan bisher vorgenommene Befreiungen bzw. Abweichungen. Neben der Geschosszahl ist noch die maximale Gebäudehöhe städtebaulich maßgebend. Sie orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Auf eine Traufhöhe wurde im Interesse einer größeren Gestaltungsfreiheit und wegen der Vielseitigkeit der vorhandenen Gebäude verzichtet. Die wegen des schmalen Grundstückszuschnitts etwas schwierigere Bebaubarkeit des bisher als Grünfläche festgesetzten Grundstücks wird nicht verkannt, eine Bebauung ohne Grenzveränderung ist bei entsprechender Bauausführung dennoch ohne weiteres möglich.

Vereinfachtes Planverfahren

Die Novelle des Baugesetzbuchs vom Dezember 2006 ermöglicht es, dieses Verfahren über den neu geschaffenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu beschleunigen.

gen, da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen kann. Neben einer Abkürzung des Verfahrens kommt noch der Vorteil zum Tragen, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Die vom Gesetzgeber bestimmten Einschränkungen – über 20.000 m² Grundfläche, keine Beeinträchtigung empfindlicher Schutzgüter i. S. des § 1(6) Nr. 7b – kommen hier nicht zum Tragen.

Der Bebauungsplan „Hasenstraße – Lange Straße – Am Mäuerle“ Teil 1 bzw. dessen Änderung 1 treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Flächen

Baufläche:	7.330 m ²
Verkehrsfläche:	370 m ²
Verkehrsgrün:	130 m ²
Gesamtfläche:	7.830 m ²

Laupheim, den 10.07.07, geändert am 22.10.2007

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
Erster Beigeordneter