BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ULMER STRAßE - SEBASTIANSTRAßE - FRIEDHOFSTRAßE"

1. Verfahren

Im Bereich des Plangebietes befand sich ein Extraktwerk zur Hopfenverarbeitung. Dieses Werk wurde aufgegeben und zwischenzeitlich abgebrochen. Zur städtebaulichen Neuordnung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die genehmigten Baulinien im Bereich der Ulmer Straße vom 04.08.1903, der Sebastianstraße vom 16.04.1909 und dem Fritz-Häußer-Weg vom 06.06.1905 reichen als Grundlage der städtebaulichen Neuordnung nicht aus.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.04.1989 beschlossen, für diesen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß Bekanntmachung vom 06.06.1989 am 15.06.1989 stattgefunden. Darüber hinaus bestand in der Zeit vom 16. bis 30.06.1989 allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Bedenken und Anregungen wurden während der Bürgerbeteiligung nicht vorgebracht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft liegt als Entwurf vor. Der gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft hat in seiner Sitzung am 20.11.1987 dem überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf vom 06.11.1987 zugestimmt. Zu diesem Entwurf wurden von April bis Juni, zum Teil September 1989 die Träger öffentlicher Belange gehört. Zur Zeit werden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird "besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt.

3. Anlaß der Planung

Der Bereich zwischen Ulmer Straße und Fritz-Häußer-Weg mit einer Fläche von ca. 5 000 m² soll neu geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorhandenen Baulinienpläne geben keine Aussage über Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung und Höhenentwicklung der Baukörper. Um die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu erreichen, ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird begrenzt:
im Westen durch den Fritz-Häußer-Weg und das Bahngelände mit einzelnen Gewerbebetrieben, im Norden durch die Friedhofstraße und den alten Friedhof, im Osten durch die Ulmer Straße mit gemischt genutzter Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) und im Süden durch die Sebastianstraße mit ebenfalls gemischt genutzter Bebauung (überwiegend Wohnnutzung). Im Plangebiet selbst befindet sich ein SB-Markt der Firma Aldi mit ca. 100 oberirdischen Stellplätzen, ein Eisenwaren- und Baumarkt sowie Wohngebäude.

Die Ulmer Straße ist eine der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet. Die Verkehrsbelastung beträgt ca. 6 300 Kfz/24 Std. Die Sebastianstraße und vor allem die Friedhofstraße dienen als Andienungsstraßen für die Gewerbebetriebe im Bereich des Stadtbahnhofes.

5. Planinhalt

5.1 Im wesentlichen handelt es sich bei der vorhandenen, angrenzenden Bebauung um eine Straßenrandbebauung. Die Gebäude weisen zum Teil sehr unterschiedliche Höhen zwischen II - III/IV-Vollgeschosse unter Berücksichtigung der bisweilen hohen Sockelgeschosse auf. Ziel des Bebauungsplanes ist, vor allem die Wohnnutzung weiterzuentwickeln. Die vorhandenen sonstigen Nutzungen sind mit dem Wohnen noch verträglich. Um diese Gebietsstruktur zu erhalten und das innenstadtnahe Wohnen zu fördern, setzt der Bebauungsplan "besonderes Wohngebiet" fest. Die in § 4 a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung definierten Ausnahmen sind nicht zulässig. Hiermit soll der Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprochen werden.

5.2 Die städtebaulich-räumliche Zielvorstellung, unter Beachtung der umgebenden, vorhandenen Bausubstanz, sieht im Flurstück 2499/5 eine dreigeschossige Wohnbebauung mit einer Traufhöhe von mind. 8,00 m und max. 9,00 m vor. Um dem in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser vorhandenen Bestand zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan ebenfalls offene Bauweise fest. In Anlehnung an die Umgebung sind nur Sattel- oder Walmdächer (auch sogenannte Pilzdächer) zulässig. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt über den Fritz-Häußer-Weg untergebracht. Hiermit soll vermieden werden, daß durch weitere umfangreiche, oberirdische Parkierungsanlagen noch zusätzliche Emissionen entstehen. Die Tiefgarage ist oberirdisch landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ca. weitere 70 Wohnungen möglich.

5.3 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßen. Hierbei ist der Fritz-Häußer-Weg als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, die Friedhofstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem Gehweg von ca. 3,00 m, der zum Teil von Friedhofbesuchern beparkt werden kann. Im Bereich der Ulmer Straße verläuft ein zum Teil 4,00 m breiter Geh- und Radweg mit alleenartiger Baumbepflanzung. Darüber hinaus sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

5.4 Zum Schutze vor Lärmimmissionen sind von den Grundstückseigentümern als Lärmschutzmaßnahmen bauliche Vorkehrungen im Geltungsbereich zu schaffen.

5.5 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen ist durch das vorhandene Angebot gegeben. Wohnungsnahe Kinderspielplätze sind gemäß des Erlasses des Innenministeriums über Kinderspielplätze vom 01.08.1973 und der DIN 18 034 vom November 1971 auf den Baugrundstücken herzustellen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen sind vorhanden bzw. werden entsprechend dem Endausbau saniert oder neu geschaffen. Anfallendes Abbruch- und Erdaushubmaterial kann auf den vorhandenen Deponien untergebracht werden. Zur Reduzierung des Müllaufkommens ist im Plangebiet ein Standort für die Aufstellung von Wertstoffcontainern ausgewiesen.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,78 ha.

6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen einer Bodenordnung bereitgestellt.

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung, Verbesserung und gegebenenfalls Sanierung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 BauGB und § 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserleitungen wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Laupheim erhoben.

7. Maßnahmen der Verwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine teilweise Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Diese soll durch privatrechtliche Vereinbarung gebildet werden.

Laupheim, den 28.02.1990

F i s c h e r
Stadtbaumeister