

Baugebiet "Beckenkreuz" in Laupheim-Untersulmetingen

Begründung zum Bebauungsplan

Allgemeines

Die Stadt Laupheim erschließt im Gewann "Beckenkreuz" in Untersulmetingen im Zuge der Ortserweiterung ein Baugebiet für die dringend erforderlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Eine zeitliche Verzögerung bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes würde einen Stillstand in der Entwicklung des Ortsteils Untersulmetingen bedeuten und nicht mit den regionalen Zielvorstellungen zur Stärkung des ländlichen Raumes im Einklang stehen. Die planerische Konzeption der Entwicklungsrichtung entspricht dem Flächennutzungsplanentwurf.

Die Stadt Laupheim ist gehalten, aus zwingenden Gründen, die keinen Zeitaufschub ertragen, diesen Bebauungsplan vor der abschließenden Bearbeitung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die Verzögerungen im Verfahrensablauf zur Erstellung des Flächennutzungsplanes sind durch Ereignisse verursacht, die die Stadt Laupheim nicht zu vertreten hat. Mit Beginn der Gemeinde-reform wurde das eingeleitete Verfahren ausgesetzt und konnte nach Abschluß der Gemeindereform (Eingemeindung Obersulmetingen am 1.1.75) wieder weitergeführt werden. Zwischenzeitlich war die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) für die Gemeinden Laupheim, Achstetten, Burgrieden und Mietingen rechtswirksam, so daß die Planung auf das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft auszudehnen war. Der Stadt Laupheim als Trägerin der Bauleitplanung war es seither noch nicht möglich, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde nunmehr vom gemeinsamen Ausschuß am 9.3.77 gefaßt, der nun vorliegenden Entwurf wird demnächst mit den Trägern öffentlicher Belange erörtert.

Das Baugebiet im Gewann Beckenkreuz liegt am südwestlichen Ortsrand von Untersulmetingen in Richtung Obersulmetingen und umfaßt eine Fläche von 6,6 ha Bruttobaufläche. Die planerischen Überlegungen folgen der Zielvorstellung des Zusammenwachsens von Unter- und Obersulmetingen mit einer Grünzäsur für Sport- und Freizeiteinrichtungen. Nach den Erfordernissen des örtlichen Wohnungsmarktes werden überwiegend Bauplätze für Ein - Zweifamilienhäuser vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art des Baugebietes wird durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Bruttowohndichte von rund 40 EW/ha den Richtwerten für Orte mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Entsprechend § 17 BauNVO wurde für eingeschossige Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5, für zweigeschossige Gebäude GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt. Die Bauplatzgrößen bewegen sich zwischen 600 m² und 900 m².

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wohnsammelstraße (Beim Sportplatz), Querschnitt 1,00 m Schrammbord - 6,00 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg, die ihre Fortsetzung als Ringstraße für die künftige Erweiterung dieses Baugebietes findet. Der bestehende Anschluß der Straße "Beim Sportplatz" wird in der ersten Ausbaustufe rechtwinklig an die L 258 angeschlossen. Der im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau als Knotenpunktstyp II mit Linksabbiegespur und 2 Bushaltestellen wird in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde, sobald die Verkehrsbelastung bei Erschließung weiterer Baugebiete in diesem Bereich dies erfordert, durchgeführt. Als untergeordnete Erschließungsstraße ist Wohnstraße A, Querschnitt 1,50 m Gehweg - 5,50 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg, mit Verbindung zur Gartenstraße und zum Ortskern vorgesehen. Wohnstraße B und C sind als Stichstraße mit Wendehammer, Querschnitt 5,50 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg, vorgesehen. Die Gartenstraße wird in die Wohnstraße A umgelenkt, das Reststück verbleibt als Fußgängerverbindung vom Ortskern zum Sportplatz.

Für die Bebauung ist eine offene Bauweise mit Ein- bis Zweifamilienhäuser, eingeschossig mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 23° - 43° vorgesehen, so daß ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Damit entspricht die Planung mit Hausgruppen unterschiedlicher Dachneigungen dem Wunsch des ausbaufähigen Einfamilienhauses.

Die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagwassers und das Abwasser der zu erstellenden Häuser ist nach Anschluß an die bestehende Kläranlage Laupheim gesichert. Als Übergangslösung werden die Wohngebäude nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde über Hauskläranlagen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Leitungen für die Wasserversorgung innerhalb des Baugebiets werden so angelegt, daß an einem evtl. entstehenden Brandplatz eine entsprechende Entnahmemenge gewährleistet ist. Der angeforderte Versorgungsdruck von 15 m wird an keiner Stelle des Rohrnetzes unterschritten.

Realisierung


Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden die Grundlagen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die bodenordnenden Maßnahmen sollen in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Das Verkehrsgerüst und die Erschließungsanlagen sind so ausgelegt, daß eine abschnittsweise Bebauung durchgeführt werden kann. Der Stadt Laupheim entstehen für die Erschließung des Baugebiets, 1. Bauabschnitt, voraussichtlich 600 000,-- DM Kosten. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt ist haushaltsrechtlich gesichert.

Strukturdaten

Fläche des Baugebietes		6.6000 ha
Bebauung bestehend		0,6590 ha
Verkehrsflächen bestehend		0,5480 ha
Bruttobaupfläche	100 %	5,3930 ha
Verkehrsfläche neu	17,28 %	0,9316 ha
Spielplatz	1,33 %	0,0720 ha
Nettobaupfläche	81,39 %	4,3887 ha
Zahl der Gebäude neu	59	Bestand 7
Zahl der Wohnungen neu	80	Bestand 8
Einwohnerzahl	ca. 240	
Bruttowohndichte	ca. 40 E/ha	

Laupheim, den 31.1.1978

Stadtplanungs und Hochbauamt


Reichwald

