

Baugebiet „Melbinger“ in Laupheim – Bihlafingen

Begründung zum Bebauungsplan

Allgemeines

Die Stadt Laupheim erschließt im Gewann „Melbinger“ in Bihlafingen 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 Bihlafingen 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 Gemeindereform wurde das eingeleitete Verfahren ausgesetzt und konnte nach Abschluss der Gemeindereform (Eingemeindung Obersulmtingen am 01.01.1975) 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 in seiner endgültigen Fassung aufzustellen und das Verfahren abzuschließen. Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde vom gemeinsamen Ausschuss am 09.03.1977 gefasst, der nun vorliegende Entwurf wird demnächst mit den Trägern öffentlicher Belange erörtert.

Das Baugebiet mit 6,7 ha im Gewann „Melbinger“ liegt am östlichen Ortsrand vom Bihlafingen in Richtung „Bihlafinger Weiher“, nördlich des Kaltbaches zwischen dem Baugebiet „Hoste“ und den angrenzenden Waldgebieten. Die von der Topographie her bedingte Südhanglage eignet sich besonders für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die planerischen Zielvorstellungen folgen dem örtlichen Charakter einer lockeren, stark durchgrüneten Bebauung. 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 Festsetzungen allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Bruttowohndichte von 38 EW/ha den Richtwerten für Orte mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Entsprechend § 17 BauNVO wurde für ein- und zweigeschossige Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt. Die Bauplatzgrößen bewegen sich überwiegend zwischen 600 m² und 900 m².

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wohnsammelstraße A von der Schnürpflinger Straße her, Querschnitt 6,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg beidseitig mit einer Wendeschleife Durchmesser 25,00 m Fahrbahn. Als untergeordnete Erschließungsstraßen sind Anliegerweg B, Querschnitt 4,75 m Fahrbahn im Richtungsverkehr West-Ost vorgesehen, Anliegerweg C als Stichweg, Querschnitt 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg mit Wendemöglichkeit. Der Fußgängerverkehr wird über getrennte Fußwege zum Ortskern, zu den Schulen, zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und in das nach Osten anschließende Naherholungsgebiet geführt.

Für die Bebauung ist eine offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossig mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 28° und 48° vorgesehen, so dass ein Ausbau des hangseitigen Untergeschosses bzw. Dachgeschosses möglich ist. Damit entspricht die Planung mit Hausgruppen unterschiedlicher Dachneigungen dem Wunsch des ausbaufähigen Einfamilienhauses.

Die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagwassers und des Abwassers der zu erstellenden Häuser ist nach Anschluss an die bestehende Kläranlage Erbach 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.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wurde im Teil des unmittelbar angrenzenden Naherholungsbereichs ausgewiesen.

Realisierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden die Grundlagen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die bodenordnenden Maßnahmen sollen 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, Teilbaugebiet I, voraussichtlich 455.000,- DM Kosten. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt ist haushaltsrechtlich gesichert.

Strukturdaten

Bruttofläche des Baugebietes	6,7000 ha	100,00 %
Verkehrsfläche	1,0300 ha	15,33 %
Grünfläche	0,7000 ha	10,53 %
Nettobaupfläche	4,9700 ha	74,14 %

<u>64 Bauplätze</u>	600 m ² - 700 m ²	23
	700 m ² - 800 m ²	21
	800 m ² - 1000 m ²	10
	1000 m ² - 1600 m ²	10

(1 .Bauabschnitt 16 Bauplätze)

Bruttowohndichte 38 EW/ ha

Laupheim, 17.05.1978

Stadtplanungs- und Hochbauamt

R e i c h w a l d