

Begründung zum Bebauungsplan

„Heilige Gärten“

in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Erschließung im Inneren des Bauquartiers wird durch die schwierige Grundstücksaufteilung und die verworrene Erschließungssituation sehr erschwert.

Zurzeit besteht seitens eines Eigentümers die Absicht, sein Grundstück zu bebauen. Dies entspricht auch den städtischen Entwicklungszielen, die eine Innenentwicklung gegenüber der Ausdehnung in die Außenbereiche bevorzugen. Eine Erschließung von der Radstraße her (ca. 50 m) wäre in diesem Fall prinzipiell durchführbar, ist aber umständlich und entwertet den bereits bebauten Grundstücksteil. Eine Erschließung von den Heiligen Gärten her ist aber nach derzeitigem Stand nicht möglich.

Dieser Bebauungsplan soll zumindest erschließungsmäßig die Rechtsgrundlagen für das Bauvorhaben schaffen und die weitere bauliche Entwicklung des Bereichs „Heilige Gärten“ sichern. Darüber hinaus werden städtebauliche Rahmenvorgaben für den gesamten Baublock definiert.

2. BESTAND

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet wird begrenzt durch Ulmer Straße (L 265), König-Wilhelm-Straße, Radstraße und Gartenstraße; es gehört somit zum randlichen Bereich der Innenstadt. Die Blockseitenlängen betragen zwischen 160 m und 210 m Länge, die Fläche beträgt ca. 2,9 ha.

2.2 Topografie

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab, die maximale Höhendifferenz beträgt dabei knapp 4 m. Am auffälligsten ist die Topografie an der Ulmer Straße, die teilweise tiefer als das Plangebiet liegt; hier weisen die Gebäude deswegen straßenseitig bis zu ein Geschoss mehr auf, als auf der straßenabgewandten Seite.

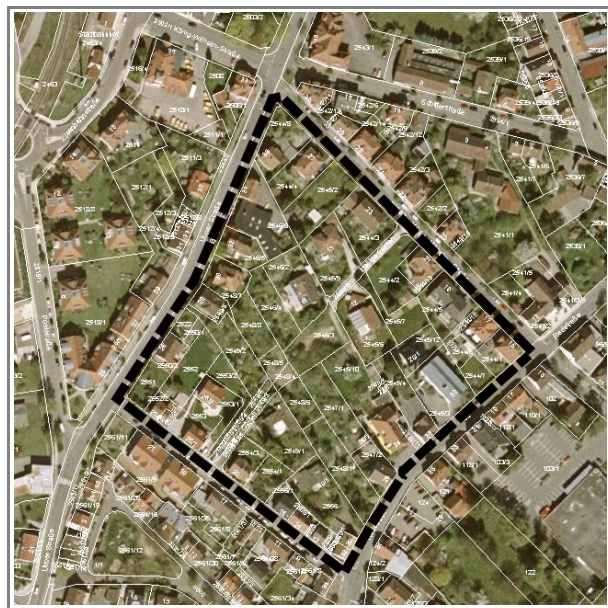


Abbildung 1: Luftbild

2.3 Historische Entwicklung

Die älteste Keimzelle der Besiedlung bildet die Bebauung an der Gartenstraße. Die Bebauung ist bereits in der Urkarte von 1826 verzeichnet. Kleinere Wohnhäuser aus dieser Zeit sind noch heute vorhanden; die letzten landwirtschaftlich geprägten Gebäude wurden erst vor wenigen Jahren abgebrochen, die Grundstücke neu bebaut. Die Parzellierung aus der Urkarte ist bis in unsere Zeit noch problemlos ablesbar.

Die weitere Bebauung erfolgte entlang der Ulmer Straße und der Radstraße. Die Entwicklung des Blockrandbereichs war an der nördlichen Blockspitze in den 1920/30er Jahren, von wenigen Baulücken abgesehen, abgeschlossen. Seit den 1950er Jahren wurden einzelne Gebäude im Blockinnenbereich errichtet und einige der verbliebenen Baulücken bebaut. In der Radstraße wurden teilweise auch Gebäude durch Neubauten ersetzt.

2.4 Gebäudegestaltung – Nutzung

Diese Entwicklung ist auch an der Gebäudegestaltung ablesbar. Während die Bebauung entlang der Gartenstraße (von Neubauten abgesehen) eher dörfliche Züge aufwies bzw. aufweist, haben eine Vielzahl der anderen Gebäude an den Blockrändern den für die Wende zum 20. Jh. und die Jahre danach typischen, villenartig-repräsentativen Charakter, was sich sowohl in der Höhenentwicklung (hoher Sockel und größere Geschosshöhen) als auch in der Dachform (Mansarddächer) niederschlägt.

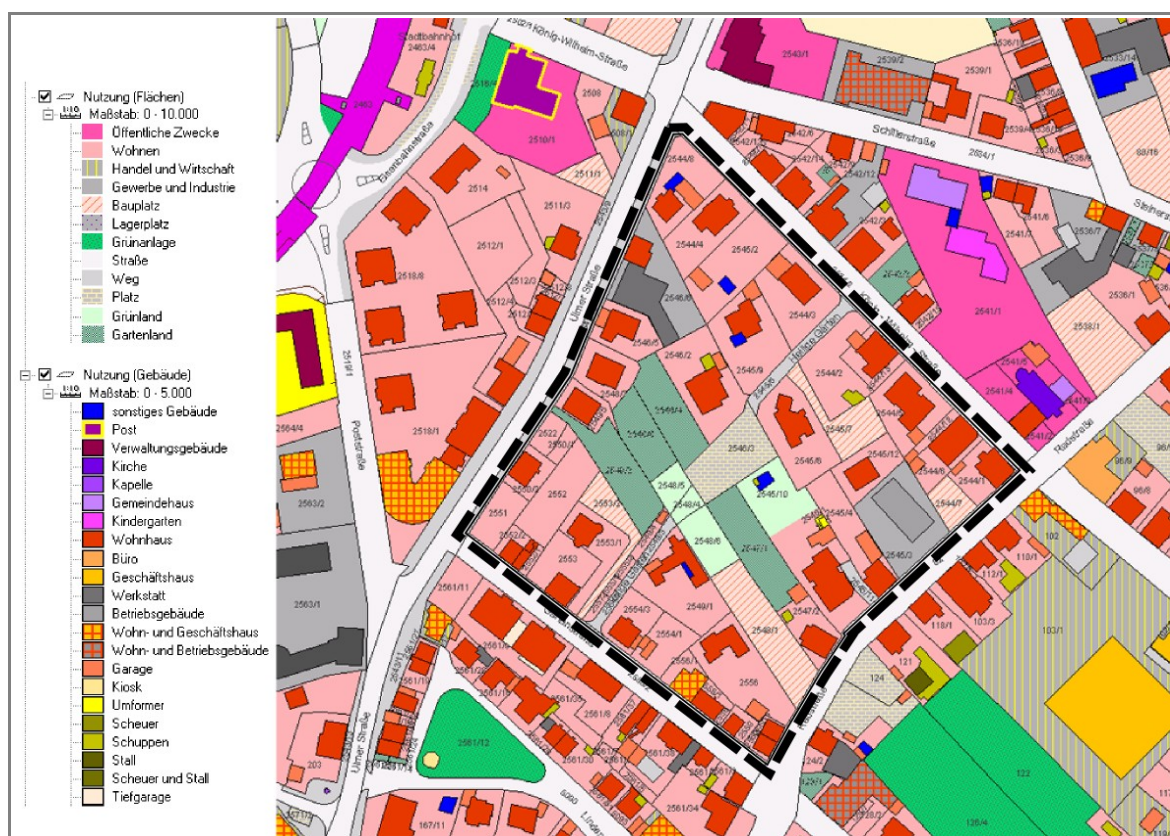


Abbildung 2: Nutzung

Es dominiert zwar eindeutig die Wohnfunktion, jedoch sind ebenfalls Dienstleistungen und an der Ulmer Straße auch Gewerbe (Glaserie) angesiedelt, die allerdings keine wesentlichen Störungen verursachen und somit in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist. Auch vom Betriebsgebäude der Telekom in der Radstraße gehen keine Störungen aus. Nicht alle der vor-

handenen Dienstleistungsbetriebe (vor allem freie Berufe) sind in obigem Plan dargestellt. Der Blockinnenbereich ist, soweit bebaut, momentan ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Die unbebauten Grundstücke bzw. Flächen werden als Gärten (mit einem hohen Anteil an Obstbäumen) genutzt.

Es gibt, nicht zuletzt bedingt durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, erhebliche Unterschiede im Überbauungsgrad. In Einzelfällen kann die Grundflächenzahl bis zu 0,66 erreichen.

2.5 Verkehr / Erschließung

Die Ulmer Straße wickelt als Landesstraße einen großen Teil des innerörtlichen Verkehrs ab, was sich in den hohen Verkehrszahlen niederschlägt (DTV = 14.100 KFZ/Tag). Demgegenüber beträgt das Verkehrsaufkommen in der König-Wilhelm-Straße etwas über 3.000 KFZ, bei der Radstraße liegt es leicht darunter. Das Aufkommen in der Gartenstraße spielt im Vergleich dazu keine wesentliche Rolle [KÖLZ 2002, Prognose 2015].

Bedingt durch die Verkehrsbelastung treten an der Ulmer Straße Lärmspitzenwerte von 65 dB(A), in Einzelfällen bis 70 dB(A) tags (L_{den}) bzw. 55 – 60 dB(A) nachts (L_{night}) auf [LuBW, LÄRMKARTIERUNG BADEN-WÜRTTEMBERG 2007]. Eigene Ermittlungen ergaben in der Radstraße Lärmbelastungen von bis zu 65/56 dB(A) (tags/nachts).

Die umliegenden Straßen sichern eine problemlose Erschließung der Blockränder. Im Blockinnenbereich ist ein Teil der bestehenden Gebäude über einen nicht befestigten, in städtischem Eigentum befindlichen Weg erreichbar, andere haben das Erschließungsproblem aus eigener Kraft lösen können.

2.6 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Blockquartier. Die umliegenden Straßen sind nicht Gegenstand der Planung und daher auch nicht in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

4. PLANUNGSRECHT

4.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP2015) der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde 2006 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (Besonderes Wohngebiet) dar. Der Landschaftsplan trifft für dieses Gebiet keine relevanten Aussagen.

4.2 Bestehende Planungen

Zwischen 1903 und 1913 wurden verschiedene Baulinien festgestellt. Für den Innenbereich existiert ein Ortsbauplan, der zwischen der König-Wilhelm-Straße und der Gartenstraße eine den gesamten Blockinnenbereich durchquerende Verkehrsverbindung mit einer größeren Verkehrsfläche nebst Grünflächen in der Mitte vorsieht (Rechtskraft 18.06.1958). Diese Pla-

nung wurde nicht verwirklicht. Auf der nördlichen Seite der Ulmer Straße grenzt der Bebauungsplan „Poststraße – Ulmer Straße“ (WB; rechtskräftig seit 15.10.1991) an.

4.3 Bebauungsplanverfahren

Es gab in der Vergangenheit bereits mehrere Anläufe (1968, 1987), einen Bebauungsplan aufzustellen, der den Blockinnenbereich besser bebaubar macht. Schwierig erwiesen sich immer gegenseitige Abhängigkeiten zwischen den Eigentümern und den städtischen Liegenschaften. Haupthindernis war ein Kaufvertrag von 1952, in dem sich die Stadt beim Verkauf eines Grundstücks im Geltungsbereich zusätzlich verpflichtet hatte, ein benachbartes, in ihrem Besitz befindliches Grundstück von knapp 800 m² ohne Zustimmung des Käufers nicht zu bebauen (Flst. 2546/3). Dieses war im nachfolgenden Ortsbauplan als Verkehrsfläche festgesetzt worden, nach heutigem Erkenntnisstand wird jedoch nur ein Bruchteil der Fläche tatsächlich für die Erschließung benötigt, die übrigen Flächen könnten an die Angrenzer zu Bauzwecken abgegeben werden. Der Vertrag ist zwar längst verjährt, aber es ist nicht sicher, ob Schadenersatzansprüche aus der Nichterfüllung dieses Vertrags im Fall einer Bebauung ebenfalls verjährt wären. Wenn nicht, ist allerdings wiederum unklar, worin der Schaden bestehen sollte und wie er zu quantifizieren wäre.



Abbildung 3: Flst. 2546/3 mit den südlich angrenzenden Grundstücken

In der Zwischenzeit waren auch Flurstücksteile im Süden, die die Anbindung an die Gartenstraße bzw. die Durchquerung des Areals sichern sollten, mit einer Garage überbaut worden. Insofern ist der rechtskräftige Ortsbauplan von 1958, da er mittlerweile undurchführbar ist, als obsolet und damit als nichtig zu betrachten.

Seit den 1990er Jahren fanden immer wieder Gespräche mit den betroffenen Eigentümern statt, die die festgefahrene Situation lösen helfen sollten. Mittlerweile hat man sich grundsätzlich auf eine Erschließungsvariante geeinigt, die mehrheitlich von den Anliegern mitgetragen werden könnte. Die übrig gebliebene Fläche, für die vertragsmäßig das Bauverbot besteht, könnte dann bei Bedarf in Anteilen an die Angrenzer verkauft werden.

In diesem Verfahren soll auf entbehrliche Detaillierungen der Planung so weit wie möglich verzichtet werden und stattdessen sich die planerischen Aussagen auf die wesentliche Aufgabe konzentrieren: die Sicherung einer auf möglichst breiter Basis akzeptierten Erschließung.

Durch den Bau weiterer Wohnhäuser ist für das Grundstück, von dem das vereinbarte Bauverbot ausging, ein besonderer Nachteil nicht ersichtlich, da ein Großteil der unmittelbaren Umgebung bereits bebaut ist. Sollte er vorhanden sein, wiegt er jedoch gering gegenüber dem Interesse anderer Eigentümer an einer Bebauung und den Zielen der Stadtentwicklung. Darüber hinaus dient der Ausbau der Verkehrsfläche auch den bereits bebauten Grundstücken, die bislang nur über ein Provisorium erreichbar waren.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die dafür notwendige Voraussetzung, dass Grundfläche im Geltungsbereich 20.000 m² nicht überschreitet, wird im Bebauungsplan leicht erfüllt. Dadurch entfällt die Umweltprüfung, das Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit lediglich einer einstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

5. PLANUNG

5.1 Ziele

Für die Randbebauung und die Entwicklung des Blockinnenbereichs gibt es jeweils unterschiedliche Ziele, die sich in differenzierten Gebietsarten und Festsetzungen bzw. deren Detaillierung niederschlagen:

Die im Blockinnenbereich noch unbebauten Grundstücke werden durch den Ausbau der Straße „Heilige Gärten“ erschlossen. Die im Ortsbauplan festgesetzte Verkehrsfläche wird auf das Maß der tatsächlich geplanten Erschließung reduziert, die Erschließung selber fällt so sparsam wie möglich aus, die nicht benötigten, in städtischem Besitz befindlichen Flächen können bei Bedarf an benachbarte Grundstückseigentümer abgegeben werden.

Für die Bauflächen selber werden Art und teilweise auch Maß der baulichen Nutzung geregelt und darüber hinaus in den Randbereichen auch einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen.

5.2 Bauflächen

Nutzung

Für die Randbereiche wird ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dies erhält seine Rechtfertigung durch vereinzelte nicht oder nur unwesentlich störende gewerbliche Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig wären und dem erhöhten Anteil an Dienstleistungsbetrieben. Von einer Ausweisung als Mischgebiet wurde Abstand genommen, da die Wohnnutzung bei Weitem im Vordergrund steht und dies auch so beibehalten werden soll. Eine Verschlechterung der Immissionslage durch Gewerbebetriebe wird durch diese Festsetzungen verhindert.

Der Blockinnenbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier findet zurzeit ausschließlich Wohnnutzung statt. Eine andere Entwicklung ist nicht zu erwarten, nicht erwünscht und die geplante Erschließung dafür auch nicht zweckdienlich.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Ausweisung der inneren Fläche als Allgemeines Wohngebiet ergab sich als Feindifferenzierung aus den örtlichen Gegebenheiten.

Baugrenzen

Während sich ältere Baukörper an die festgesetzten Baulinien hielten, stehen neuere Gebäude mit etwas Abstand zur Straße. Wegen der Uneinheitlichkeit in Zusammenhang mit dem bereits hohen Überbauungsgrad wird auf die Festsetzung von Baulinien bzw. -Grenzen verzichtet. Damit sind generell Aussagen über die überbaubaren Flächen entbehrlich. Die festgesetzten Baulinien werden in diesem Zusammenhang aufgehoben.

Geschosszahl

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl im Randbereich wird bewusst verzichtet, da sie nicht das geeignete Mittel darstellt, das Maß der baulichen Nutzung zu steuern. Wegen der teilweise steilen Dachformen bzw. der Mansarddächer wird häufiger in den Dachgeschossen ein Vollgeschoss gemäß LBO zu finden sein, bei anderen Bauformen aber nicht. Hier ist der Maßstab des Einfügens nach § 34 BauGB die flexiblere und damit geeignetere Methode, die Unterstützung findet durch die Festsetzung der Traufhöhe. Im Blockinnenbereich, der Schwerpunkt einer Neubebauung sein wird, gibt die bestehende Bebauung eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen vor, die als solche auch festgesetzt ist.

Bauweise

Auch hier ist im WB keine Festsetzung getroffen worden, da eine Vielzahl der Gebäude die nach LBO erforderlichen Abstände unterschreitet. Im WA hingegen wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die überwiegende Mehrzahl der bestehenden Gebäude auch einhält.

Gestaltung

Durch die Festsetzungen soll die Maßstäblichkeit der Blockrandbebauung gesichert werden. Dies wird erreicht durch eine Unter- sowie eine Obergrenze der Traufhöhe, sowie Festsetzungen zur Dachgestalt. Dadurch soll der besondere Charakter des Gebiets mit seinen zahlreichen gestaltprägenden Gebäuden vor wesentlichen nachteiligen Veränderungen bewahrt bleiben. Schwerpunkt bilden dabei die König-Wilhelm-Straße und die Ulmer Straße. Anhaltspunkt waren die Traufhöhen der bestehenden Gebäude, wobei als Obergrenze noch eine gewisse Zugabe gemacht wurde. Dieses oberste Maß orientiert sich an einem Neubau auf der südlichen Seite der Gartenstraße außerhalb des Geltungsbereichs.

Grünflächen

Die Planung wird einen Verlust an bedeutsamen alten Gartenflächen nach sich ziehen. Andererseits ist dieser Verlust eher hinzunehmen, als unbeeinträchtigte Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, sodass die nicht durch eine Neubebauung betroffenen Flächen weiterhin als Garten genutzt bleiben.

Lärm

An der bestehenden Lärmsituation – insbesondere an der Ulmer Straße gibt es durch planerische Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Verbesserungsmöglichkeiten. Es ist ins Belieben der Bauherren gestellt, eigene Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung) zu ergreifen.

Allgemein

Aus den getroffenen Festsetzungen für das WB ergibt sich ein nicht qualifizierter Bebauungsplan nach § 30(3) BauGB, während das WA die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt.

5.3 Verkehrsflächen

Das Hauptanliegen der Planung ist die Sicherung der Erschließung im Inneren des Gebiets. Hier wurden mehrere Varianten erarbeitet und mit den betroffenen Anliegern erörtert. Aufgrund der zu erwartenden Erschließungsbeiträge fand die Variante mit dem geringsten baulichen Aufwand den meisten Zuspruch. Wegen der geringen Zahl der zu erschließenden Grundstücke genügt aber auch sie noch den Anforderungen:

Die gewählte Ausbaubreite von 4,25 m ermöglicht die Begegnung zweier PKW. Bei dieser Breite (zuzüglich Randeinfassungen) können die bestehenden Einfriedigungen unverändert

belassen werden. Auf einen Gehweg kann problemlos verzichtet werden. Anstatt einer Wendepalette ist ein flächenmäßig sparsamerer Wendehammer vorgesehen.

5.4 Kanal / Wasser

Vorgesehen ist auch die Verlegung einer Wasserleitung, dazu wird das Ende einer vorhandenen Leitung (aus Richtung Gartenstraße) an der Südwestgrenze von Flst. 2546/3 in Richtung der König-Wilhelm-Straße verlängert. Von der Gartenstraße aus ist auch bereits ein Kanalschluss vorhanden. Dieser bleibt unverändert.

6. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Baufläche WA	16.223	55,8
Baufläche WB	12.356	42,5
Verkehrsflächen	514	1,8
Summe	29.093	100,0

Tabelle 1 Flächenbilanz



Abbildung 4: Flächenbilanz

Laupheim, den 30.12.09, geändert am 23.04.10

.....
Jacobsen
Stadtplanung


.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter