Zusatz zur Begründung zum Bebauungsplan „Bronner Berg Nord III“

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes sollen geringfügigere Abweichungen einiger Baugesuche gegenüber den Bebauungsplanfestsetzungen geheilt werden.

Dabei handelt es sich insbesondere um:

- Die Heilung von Überschreitungen der Baugrenze (Die Baugrenzen werden insgesamt so großzügig wie möglich festgesetzt, um künftigen Konflikten vorzubeugen).
- Tiefgaragen werden generell im Baugebiet zugelassen.
- Traufhöhe und Geschosszahl wird in einem Fall angehoben und den umgebenden Festsetzungen angepasst.

Laupheim, den 22.02.1993

F i s c h e r
Stadtbaumeister

Begründung zum Bebauungsplan „Bronner Berg Nord III“

1. Verfahren
   Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 12.02.1990 eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß Bekanntmachung am 26.05.1990 stattgefunden. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 mit den Änderungen vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093).

2. Inhalt des Flächennutzungsplanverfahrens
   Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf ist in der Zeit vom 10.10. bis 14.11.1990 die öffentliche Auslegung erfolgt. Die Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wird in Kürze erfolgen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wohnbaufläche festgesetzt. Die Stadt Laupheim hat einen großen Fehlbedarf an Wohnungen. Dies ist ein wesentlicher Grund, weshalb das Gebiet „Bronner Berg Nord“ als einer der Wohnbauschwerpunkte des Landes Baden-Württemberg festgelegt wurde. Um diesen dringenden Bedarf decken zu können, wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

3. Anlass der Planung
   Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung weitere Wohnbaufläche bereitzustellen und dir hierfür erforderliche Erschließung zu sichern.

4. Angaben zum Bestand
   Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird im Süden begrenzt dir die vorhandene Bebauung im Bereich Kurt-Schumacher-Straße und Konrad-Adenauer-Straße, im Westen durch die Konrad-Adenauer-Straße, im Norden durch die Nordtangente und im Osten durch das geplante Wohngebiet „Bronner Berg Nord IV“. Das vorhandene Gelände weist mit Ausnahme des steileren südwestlichen Bereichs eine flache Neigung gegen Süden bzw. Südwesten auf.

5. Planinhalt

5.1 Das Plangebiet umfasst ca. 6,89 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Aus diesem Grund wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses Gebiet ist Teil des Wohnbauschwerpunktes und soll eine möglichst große Anzahl an Wohnungen aufnehmen. Um diese Zielsetzung zu ermöglichen, wird eine größere städtebauliche Dichte angestrebt als in den angrenzenden südlichen Bereichen. In dem Plangebiet werden ca. 420 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Gebäuden untergebracht. Die städtebauliche Grundkonzeption sieht eine möglichst große Vielfalt an Gebäudestellungen / -orientierung vor, um somit den Wohn- und Lebenswert in dieser Anlage zu erhöhen und adäquaten gestalterischen Freiraum zu ermöglichen. Angestrebt wird eine möglichst große Vielfalt an Gebäude- und Wohnungsformen. Um wesentliche Gestaltungsprinzipien durchgängig zu erzielen, setzt der Bebauungsplan Mindestanforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen:

- Es sind nur geneigte Dächer zulässig
- Die Fassaden sind mit glatten bis fein strukturierten Putzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.
- Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um somit eine zu starke Versiegelung der Flächen zu vermeiden.
- Die Straßenräume und Grundstücke sollen soweit wie möglich durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind entlang den Straßen und Wegen Baumpflanzungen festgesetzt.

5.2 Haupterschließungsstraße des Plangebietes ist die Konrad-Adenauer-Straße, die in die Nordtangente einmündet. Die Wohnanlage wird durch zwei Straßen erschlossen, die ähnlich wie verkehrsberuhigte Bereiche ausgeformt sind und durch zwei Querspangen miteinander verbunden sind. Nur die nördliche Straße soll später Richtung Osten zum Gebiet „Bronner Berg Nord IV“ verlängert werden. Mittig durch das Gebiet verläuft ein Hauptfuß- und Radweg, an dem auch der geplante Kindergarten liegt. Die Stellplätze für die Wohnungen sind im wesentlichen im Lärmschutzwall untergebracht. Dieser umgibt das Gebiet im Westen und Norden. Im mittleren und südlichen Bereich sind zur Unterbringung der Autos Tiefgaragen festgesetzt.

5.3 Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrsimmissionen sind entlang der geplanten Nordtangente und der Konrad-Adenauer-Straße Lärmschutzwälle festgesetzt. Um jedoch eine zu große Höhe der Lärmschutzwälle und damit zu großen Flächenverbrauch zu verhindern, können die Gebäude nur bis jeweils einschließlich dem 2. Vollgeschoss abgeschirmt werden. Darüber hinaus sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm an den Gebäuden vorzunehmen, die sicherstellen, dass die in der DIN 18005 vorgegebenen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags = 55 dB (A) und nachts = 45 dB (A) nicht überschritten werden. Durch die Stellung der Baukörper und grundrissliche Anordnung kann ohne bauliche Maßnahmen eine Minderung bis 10 dB (A) erreicht werden. Die Lärmschutzberechnungen vom 24.01.1991 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.4 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule, Sport, Einkaufen etc. ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Des weiteren ist im Plangbiet ein 2 – 3gruppiger Kindergarten geplant. Außerdem ist im östlichen Bereich ein größerer Spiel- und Bolzplatz festgesetzt, der gemäß der DIN 18034 vom November 1971 festgesetzt wird. Wohnungsnahe Kinderspielplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

5.5 Da es sich bei der Wohnanlage um eine Neubaumaßnahme handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Endausbau projektiert und verlegt, so dass die Ver- und Entsorgung des Baugebiets gewährleistet ist.

5.6 Zu dem Bebauungsplan wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der die Planungsziele in gestalterischer, funktionaler und räumlicher Hinsicht verdeutlichen soll. Er enthält Vorschläge für die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen bzw. der Bepflanzung.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtbauamtes vom 28.01.1991.

5.7 Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Quellfassung „Urspring“ der Gemeinde Achstetten. Von der Gemeinde Achstetten wurde die Überarbeitung bzw. Neufestsetzung des bestehenden Wasserschutzgebietes beantragt. Nach den heutigen Erkenntnissen muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet einer künftigen Wasserschutzzone III der Fassung „Urspring“ zugeordnet werden muss. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zulässig.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 6,89 ha.
Hiervon entfallen auf:

- Bauflächen	4,75 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	1,32 ha
- Lärmschutzwall	0,28 ha
- Verkehrsgrün	0,10 ha
- Öffentliche Grünfläche (Spiel- und Bolzplaltz)	0,22 ha
- Gemeinbedarfsfläche	0,22 ha

6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt.
Weitere Kosten fallen an:

a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen	ca. 3.900.000,00 DM
b) Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation, Wasserleitung)	ca. 2.300.000,00 DM

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 – 135 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 Satzungen der Stadt Laupheim erhoben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung
Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Zweckmäßig geordnete Grundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarungen gebildet. Außerdem können zur Durchführung des Bebauungsplanes gegebenenfalls die Planverwirklichungsgebote nach den §§ 175 ff BauGB ausgesprochen werden.

Laupheim, den 28.01.1991

F i s c h e r
Stadtbaumeister