Begründung zum Bebauungsplan

„Bronner Berg Nord IV"

Änderung 2 in Laupheim

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist Teil des Wohnungsbauschwerpunktes, den Laupheim mit Fördermitteln des Landes realisiert hat. Dies ging einher mit einem hohen Bedarf an (Sozial-)Wohnungen, bedingt durch einen Mangel, der sich seit den 80er Jahren aufgebaut und durch die hohe Zahl an Spätaussiedlern in der ersten Hälfte der 90er Jahren verschärft hat. Folglich wies der Bebauungsplan nördlich der Edth-Stein-Str. nur Geschosswohnungsbau aus. Der südliche Teil war verdichteten Wohnformen in Form von Reihenhäusern vorbehalten.

Die Baunachfrage brach Mitte der 90er Jahre jedoch relativ plötzlich zusammen – Grundstücke, die bis dato noch nicht bebaut waren, sind zum weitaus größten Teil bis heute noch frei. Dass sich das auf das städtebauliche Gefüge sehr ungünstig auswirkt, leuchtet unmittelbar ein.

Im östlichen Teil, am Lärmschutzwall der Bronner Straße, sollten die frei gebliebenen Flächen anstatt mit Geschosswohnungsbau daher ebenfalls – wie im südlichen Teil – mit Reihenhäusern bebaut werden. Das Vorhaben konnte nie vollständig verwirklicht werden, da der Bauträger in Konkurs ging – die einzelnen Reihenhauseinheiten, die zusammenhanglos entstanden, verschlimmerten die Situation noch.

Nachdem sich 2006 ein Bauträger gefunden hatte, der dort die vorhandenen Baulücken schließen konnte, soll nun die angrenzende verbleibende Freifläche bebaut werden. Interesse von Bauträgern an Wohnungen besteht nach wie vor nicht, wohl aber an Einzelhäusern auf kleinen Baugrundstücken in verdichteten Bauformen. Dadurch werden auch die Flächen am nördlichen Lärmschutzwall nicht mehr benötigt, die der Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen dienen sollten. Auch diese Flächen sollen einer Bebauung mit Wohnhäusern zugeführt werden.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich ist durch den Bebauungsplan vorgegeben, auch wenn sich die eigentlichen Änderungen auf den nördlichen Bereich beziehen.

3. BESTAND

3.1 Nutzung und Struktur

Der Bereich der Änderung wird von der Dietrich-Bonhoeffer-Str. erschlossen, die in Form einer Schleife von der Edith-Stein-Str. ausgeht.

Die Bebauung im Westen an der Grenze zum benachbarten Bebauungsplan „Bronner Berg Nord III“ ist noch nach den ursprünglichen Zielen verwirklicht worden, ebenso die Reihenhausbebauung im Süden des Geltungsbereichs. Auch innerhalb der zentralen unbebauten Fläche wurde noch ein Mehrfamilienhaus errichtet. Im Osten am Lärmschutzwall ist das Quartier der Reihenhäuser mittlerweile fertiggestellt. Die Flächen nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Str. wie auch im zentralen Bereich innerhalb der Straßenschleife liegen brach und werden gelegentlich gemäht.

Mit Ausnahme des Büros eines Bauträgers gibt es nur Wohnnutzung. Ein kleiner Laden in der Edith-Stein-Str. wurde mittlerweile aufgegeben.

3.2 Verkehr – Immissionen

Lärmeintrag erfolgt von der K 7519 und in geringerem Maße von der Bronner Str. aus. Eine Verkehrszählung [Kölz 2002] ergab prognostiziert auf das Jahr 2015 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 5400 Fahrzeugen auf der K 7519. Das Baugebiet ist durch einen Lärmschutzwall von 3,00 m Höhe geschützt. Eine Abschirmung eines Obergeschosses ist dadurch jedoch nur teilweise, eines Dachgeschosses gar nicht gegeben. Hier waren in den vorangegangenen Fassungen des Bebauungsplans bereits Lärmschutzfenster auf der der Kreisstraße zugewandten Seite gefordert.

Geschoss	*Immissionen K 7519 [dB(A)]*	*Tag/Nacht*
DG	66,12	T
	58,41	N
1.OG	63,78	T
	56,07	N
EG	57,70	T
	49,99	N

Tabelle 1 Immissionen an der K 7519

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) sind für das Erdgeschoss nur geringfügig, nach oben jedoch immer deutlicher überschritten.

3.3 Grünflächen

Der Lärmschutzwall, der um das Plangebiet herumgeführt wurde, bildet in Verbindung mit dem Rodelhügel einen durchgehenden Grünzug. Ein weiterer in ost-westlicher Richtung durchlaufender Grünzug befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Hier befindet sich ein größerer Spielplatz mit Grünanlage und Kindergarten.

4. PLANUNGSRECHT

4.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan trifft keine für den Bebauungsplan relevanten Aussagen.

4.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in seiner Urfassung am 20.11.1993 und in seiner ersten Änderung am 20.09.1996 rechtskräftig.

Mit Beschluss vom ... wurde die zweite Änderung und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Änderung des Bebauungsplans dient der marktgerechten Nutzbarmachung einer seit fast 15 Jahren brachliegenden Baufläche. Darüber hinaus werden weitere Flächen der Wohnbebauung zugeführt, die bislang als Grünfläche und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen waren. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist zu erwarten, dass eine vollständige Bebauung des Plangebiets erfolgen kann und die Baulücken geschlossen werden.

Die Voraussetzungen des § 13a(1) Nr. 1 sind erfüllt, die Baufläche des Bebauungsplans nach § 19(4) BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder LUVPG unterliegen. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1(6) Nr. 7b BauGB liegt nicht vor.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird folglich auf einen Umweltbericht verzichtet, das Beteiligungsverfahren verläuft nur einstufig, d. h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies ist auch sachlich gerechtfertigt, da die Planung keine Konflikte erwarten lässt.

5. PLANINHALT

Die Planänderung konzentriert sich auf die unbebauten Flächen an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Nachdem diese so lange unbebaut geblieben sind, dürfte klar sein, dass eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern dort auch langfristig nicht zu realisieren ist. Am Lärmschutzwall der Bronner Str. wurde durch eine Bebauungsplanänderung bereits eine Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht, wegen der eingangs beschriebenen Probleme musste selbst davon in Richtung Einzelhäusern abgewichen werden.

Innerhalb der Straßenschleife ist eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Ein Teil dieser Häuser wird über neu anzulegende Stichwege (Breite 3,25 m) erschlossen. Die Dachform orientiert sich an den bestehenden Häusern (flaches Pultdach).

Auch die Fläche zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Str. und dem Lärmschutzwall an der K 7519 soll einer Bebauung zugeführt werden. Die dort festgesetzten Stellplatzflächen werden nicht mehr benötigt. Die Stellplätze an der Erschließungsstraße wurden bereits hergestellt und müssen wieder abgebaut werden, um eine Wohnbebauung dort möglich zu machen. Wegen der gegenüber der Ursprungsplanung weniger dichten Bebauung kann auf die Stellplätze verzichtet werden. An dieser Stelle sollen Einzelhäuser entstehen – wegen der zu Verfügung stehenden Bauplatzbreite sind Doppelhäuser dort nicht zu realisieren.

In Anlehnung an die benachbarten Mehrfamilienhäuser wird eine maximal dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Im Zuge der Änderung werden auch einzelne Festsetzungen global geändert: Bei diesem Baugebiet wurde der Versuch gemacht, ohne Festsetzung der Geschosszahl auszukommen, dies harmoniert jedoch nicht mit der städtischen Satzung über die Erschließungsbeiträge. Daher werden wieder Geschosszahlen festgesetzt. Auch die Flächen für die Gartenhäuser haben sich nicht bewährt und werden daher aufgehoben. Die Änderung des Wassergesetzes Baden-Württemberg, das eine Verpflichtung zur Beseitigung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück bzw. die Einleitung in einen Vorfluter enthält, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und, da keine Mehrfamilienhäuser mehr gebaut werden, die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Regelfall nicht mehr erforderlich ist, wird generell offene Bauweise festgesetzt. Lediglich in einem Quartier erreicht die Reihenhausbebauung eine Länge von über 50 m – hier bleibt die abweichende Bauweise bestehen.

Da der Geltungsbereich nicht (mehr) unter wasserschutzrechtliche Bestimmungen fällt (Zone IIIB), kann auf die Bestimmungen zum Trinkwasserschutz verzichtet werden.

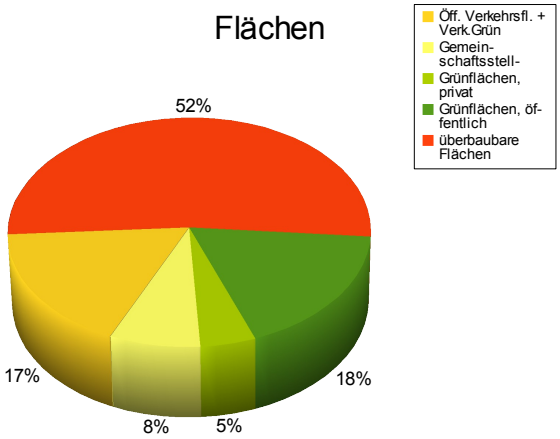
Beim Stellplatzschlüssel ist, wie in anderen Baugebieten auch, nur noch die LBO maßgebend. Da sich Satellitenantennen aus gestalterischen Gründen nicht ausschließen lassen, wurde auch auf Bestimmungen zu Antennenanlagen verzichtet.

6. REALISIERUNG

Mit Ausnahme einer kleineren Fläche am nördlichen Lärmschutzwall, die Eigentum einer benachbarten Eigentümergemeinschaft ist, werden die Flächen von einem einzelnen Bauträger bebaut. Von einer zügigen Umsetzung der Planung kann ausgegangen werden.

7. FLÄCHEN

Nutzung	*Fläche [m²)*	*Anteil*
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	6.311,3	17,40%
Überbaubare Fläche	18.949,6	52,25%
Gemeinschaftsstellplätze	2.826,9	7,79%
Private Grünflächen	1.726,1	4,76%
Öffentliche Grünflächen	6.454,7	4,76%
Gesamtfläche	36.268,6	100,00%



Laupheim, den 18.12.2008, geändert am 08.04.09

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Assenmacher
Erster Beigeordneter