Begründung zum Bebauungsplan "Im Grund II"

1. Äußere Anbindung – Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet grenzt an die vorhandene Ortslage gemäß den Zielen des Flächennutzungsplan-Entwurfs unmittelbar an und ist über die Ringelhauser Allee als Sammelstraße gemeinsam mit dem Gebiet "Im Grund I" erschlossen. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Siedlungsstruktur

Nach den Erfordernissen auf dem örtlichen und regionalen Wohnungsmarkt wurde eine Siedlungsstruktur vorgeschlagen, die vorwiegend Eigenheime in Einzelhäusern und gereihten bzw. Kettenbauformen zum Inhalt hat.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich bei Einzelhäusern zwischen ca. 6 – 8 ar und bei den dichteren Bauformen zwischen ca. 3,5 – 5 ar. Diese Größenordnungen sind als Mindestwerte zu betrachten. Durch Addition ist es möglich, blockweise größere Grundeinheiten zu bilden, erforderlichenfalls auch in Verbindung mit einer Fortschreibung des Bebauungsplans. Es ist auch möglich, blockweise andere Gestaltungsvorschriften, als im Plan vorgeschlagen, zu erlassen, sofern sie dem Ziel der generellen Planung entsprechen.

Solche Überlegungen sind deshalb bei der Planung berücksichtigt, da der Zeitraum der Überbauung relativ langfristig ablaufen dürfte und die tatsächlichen Bedürfnisse bei der gegenwärtigen Situation des Wohnungswesens nur für eine sehr kurze Zeitspanne vorhersehbar sind.

3. Innere Erschließung

Eine ringförmige Wohnstraße mit nach geordneten Wohnwegen erschließt das Gebiet mit Zufahrtsmöglichkeit für jedes Grundstück. Zur Bronner Straße wird ein Abstand von ca. 20 m gehalten, in dem bei Bedarf lärm schützende Maßnahmen erfolgen können.

4. Städtebauliche Gestaltung

Das tragende Gerüst der Siedlungseinheit wird durch den Alleencharakter der Ringelhauser Allee und die ringförmigen Wohnstraßen gebildet. Die dort vorgesehenen Bäume sind für das Stadt- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Bei sämtlichen gereihten Bauweisen müsste blockweise eine einheitliche Planung erfolgen. Dies schließt eine Reprivatisierung der einzelnen Grundstücke und Gebäude nicht aus.

Die vorgeschlagene Mischung von Dachformen entspricht einem ausgewogenen Massen und Formbild und ist vorwiegend funktionell bestimmt (siehe Typenvorschläge).

Es wird empfohlen, bei der Durchführung der Planung eine koordinierende, städtebauliche und künstlerische Oberleitung durchzuführen, da das planungsrechtliche Instrumentarium nicht geeignet ist, die Gesamtgestaltung zu sichern.

5. Strukturdaten

Bruttobaugebiet	7,15 ha	100,0 %
Verkehrsfläche	1,37 ha	19,2 %
Öffentliche Grünflächen, Spiel-		
plätze, Schutzzone Bronner Straße	0,56 ha	7,8 %
Nettobauland	5,22 ha	73,0 %

Zahl der Wohnungen ca. 176 WE

Geschossbau 48 WE Flachbau 128 WE

Siedlungsdichte ca. 25 WE / ha brutto = 75 E / ha brutto

Gesamteinwohnerzahl ca. 540 E

Öffentlich Parkplätze 90 P = 1 Parkplatz für je 2 WE

6. Realisierungsmöglichkeiten

Das Baugebiet kann in 3 – 4 Abschnitten geteilt werden, die nacheinander erschlossen und bebaut werden können.

Hierdurch würde eine zu große Zersplitterung der Bebauung vermieden. Die Mischung der verschiedenen Bauformen ist in etwa in den Einzelbauabschnitten gleich.

7. Abwasserbeseitigung

Die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagwassers und das Abwasser der zu erstellenden Häuser sind durch die Verlegung einer ordnungsgemäßen Kanalisation und die Reinigung in der im Augenblick im Bau befindlichen mechanisch biologischen Sammelkläranalage gesichert.

8. Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung wird gesagt, dass die Leitungen innerhalb des Bebauungsgebietes so ausgelegt werden, dass an einem evt. Entstehenden Brandplatz eine entsprechende Entnahmemenge gewährleistet ist.

Der geforderte Versorgungsdruck wird an keiner Stelle des Rohrnetzes (außer den Hausanschlüssen) 15 m unterschreiten. Für evt. zu erstellende Hochhäuser müssen allerdings Druckverstärkungsanlagen eingebaut werden.

Laupheim, den 01.0.2.1974 Stadtplanungs- und Hochbauamt

Hr. Reichwald