

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIMMISGASSE - BAHNHOFSTRASSE"

1. Anlaß der Planung

Das Plangebiet wird vor allem geprägt durch die Betriebsgebäude der Firma Eßlinger und Abt. Diese Firmengründung geht in das Jahr 1875 zurück, als die Kaufleute Ludwig Eßlinger und Carl Abt die Löffler'sche Holzwerkzeugfabrikation übernahmen. 1985 meldete das Werk Konkurs an. Das gesamte Fabrikgelände muß einer neuen Verwertung zugeführt werden. Ein zwangsläufig zu erstellendes Neuordnungskonzept für diese Flächen muß die angrenzenden Bereiche mit einschließen. Aufgrund der räumlich sehr günstigen Nähe zur Innenstadt bietet sich hier die Chance, innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen und eine Verbesserung des Wohnumfeldes für die vorhandene Wohnbebauung herbeizuführen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde mit Erlaß vom 26.07.1991 vom Landratsamt Biberach genehmigt. Er weist das Planungsgebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) aus. Somit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

3. Verfahren

Mit Erlaß des Innenministeriums vom 21.11.1985 wurde das Gebiet "Simmisgasse - Bahnhofstraße" in das SE-Programm aufgenommen. In seiner Sitzung vom 16.12.1985 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Veränderungssperre (rechtskräftig am 17.02.1986) und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet. Die erstmalige Bürgerbeteiligung wurde am 30.04. und vom 02.05. bis 20.05.1986 durchgeführt. Die Satzung über das Sanierungsgebiet wurde am 20.05.1987 rechtskräftig.

Nachdem das ursprüngliche Ziel einer Bebauung auf der Grundlage eines am 13.10.1990 ausgelobten Ideen- und Realisierungswettbewerbes nicht verwirklicht werden konnte, wurde eine Umplanung vorgenommen und nach Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat am 24.05.1993 erneut am 16. und 17.06.1993 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 04.07.1994 wurde die öffentliche Auslegung vom 25.07.1994 bis 10.08.1994 durchgeführt.

4. Bestand

Über den Bestand des Planungsgebietes gibt das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen umfassend Auskunft. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend südwestlich der Innenstadt an der in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptdurchgangsstraße (Ulmer Straße - L 265). Der Planbereich liegt am Rande der Rottumniederung. Zwischen Ulmer Straße und Bahnhofstraße fällt das Gelände um ca. 2 m Richtung Rottum.

Die Baustruktur ist durch verschiedenartige Nutzungen, vornehmlich Gewerbe und Wohnen, aber auch Handel und Landwirtschaft geprägt. Bei der Landwirtschaft handelt es sich um auslaufende Betriebe. Das Gelände der Firma Eßlinger und Abt macht mehr als 1/4 der Fläche des Sanierungsgebietes aus,

die großen Baumassen dominieren optisch diesen Bereich. Soweit es sich nicht um landwirtschaftlich geprägte Gebäude handelt, sind bei der Wohnnutzung zweigeschossige Häuser mit kleinen Grundflächenmaßen vorherrschend.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte finden sich zwei Extreme:

Während das Gelände der Firma Eßlinger und Abt nahezu vollständig überbaut ist, weisen die übrigen Flächen eine für ihre zentrale Lage erstaunlich geringe Bebauungsdichte auf. Damit einher geht ein großer Anteil an gärtnerisch genutzten Grünflächen vor allem im nordöstlichen und südöstlichen Bereich.

Das Plangebiet wird an seinen Rändern von der stark belasteten Ulmer Straße und der Simmisgasse beeinträchtigt und von der ebenfalls viel befahrenen Bahnhofstraße durchschnitten. Eine Verbesserung der Verkehrssituation ist dringend geboten.

Hinsichtlich Altlasten wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros Egner verwiesen.

5. Plankonzeption

5.1 Planungsziel

Ausgehend von dem ehemaligen Firmengelände ist eine städtebauliche Umstrukturierung vorgesehen, um dem Quartier einen seiner verkehrsgünstigen, innerstädtischen Lage entsprechenden Stellenwert zu geben.

Der Bebauungsplan soll die Bebauung des Areals der ehemaligen Firma Eßlinger und Abt planerisch sichern und Weichenstellungen für die weitere Entwicklung in den übrigen Bereichen geben. Als Schwerpunkt bietet sich durch die Lage innerhalb Laupheims eine urbane Wohnnutzung an (innerstädtisches Wohnen) mit kurzen attraktiven Verbindungen zu Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen. Entlang der Ulmer Straße sind auch Dienstleistungseinrichtungen denkbar.

5.2 Verkehr

Voraussetzung für dieses Planungsziel ist die Herausnahme des Durchgangsverkehrs innerhalb des Quartiers durch Bündelung der Verkehrsströme. Zu diesem Zweck wird die Bahnhofstraße zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut; ein durchgängiges Befahren ist im Bereich der geplanten Straßenüberbauung nicht mehr möglich, ein etwaiger Schleichverkehr somit unterbunden. Aus dem gleichen Grund wird die Sternstraße zur verkehrsberuhigten Zone (Tempo 30) umgestaltet. Um den aus dem Quartiersinnern verdrängten Durchgangsverkehr zusätzlich aufnehmen zu können, wird die Simmisgasse und vor allem ihre Einmündung in die Ulmer Straße, die bereits der bestehenden Verkehrsbelastung kaum gewachsen war, durch einen Kreisverkehr leistungsfähiger ausgebaut.

Innerhalb des Planbereiches wird eine neue Wegeverbindung in Ost-West-Richtung geschaffen, die von der Ulmer Straße ausgehend über die Bahnhofstraße bis zur Sternstraße führt. Von dort aus ist ein Anschluß über die Rottum zum Kindergarten "Welsche Höfe" geplant. Dadurch erhält auch das Gebiet "Auf dem Berg" eine neue attraktive fußläufige Anbindung zur Innenstadt.

Der hohe Bedarf an Stellplätzen, der durch die Neubaumaßnahmen entsteht, wird im wesentlichen durch Tiefgaragen-Stellplätze gedeckt. Darüber hinaus wird auch eine gewisse Anzahl an privaten oberirdischen Stellplätzen angeboten. Der Bedarf an öffentlichen Besucherstellplätzen wird ebenfalls durch oberirdische Parkmöglichkeiten gedeckt.

5.3 Nutzung - Baustruktur

Das Planungskonzept sieht ein Gefälle in der Nutzungsdichte zwischen Ulmer Straße und Sternstraße vor. Während Geschoßzahl (drei bzw. vier Geschosse) und überbaute Grundflächen im Bereich der Ulmer Straße am höchsten sind, fällt sie zur Sternstraße hin ab, wo nur eine relativ lockere zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Das Einfügen in vorhandene städtische Strukturen wird somit gewährleistet.

Im Bereich der Firma Eßlinger und Abt ist im wesentlichen nur Wohnnutzung vorgesehen; entlang der Ulmer Straße ist jedoch auch eine Nutzung mit Handel und Dienstleistungen denkbar. Bestehende handwerkliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe sollen sich in einem gewissen Rahmen weiterentwickeln können.

Das Backsteingebäude an der Einmündung Simmisgasse / Bahnhofstraße ist das einzige Gebäude auf dem Firmengelände, das durch seine Architektur in Verbindung mit dem zeitgeschichtlichen Hintergrund erhaltenswert ist. Es soll daher einer Nutzung als öffentliche Bildungseinrichtung (Volks-hochschule) zugeführt werden.

Durchgreifende Änderungen sind bei der kleinteiligen Bebauung entlang der Simmisgasse und Bahnhofstraße im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan schafft hier jedoch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung.

5.4 Grün- und Freiflächen

Gestaltung, Anordnung und Größe von Grün- und Freiflächen bilden bei der relativ dichten Bebauung und der geplanten großflächigen Unterbauung mit Tiefgaragen für die Wohnqualität eine entscheidende Rolle. Durch die geplante Anordnung der Baukörper entstehen hofartige Innenbereiche über den Tiefgaragen, die nach entsprechendem Erdauftrag intensiv begrünt und zum Teil mit Gemeinschaftseinrichtungen versehen werden.

Entlang des Weges zur Rottum wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der sich in den Auenbereich einfügt.

Innerhalb des ersten Bauabschnittes ist ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht gegeben, da es sich um eine Industriebrache handelt. Hier kann sogar eher von einer ökologischen Aufwertung gesprochen werden.

Die ökologischen und grüngestalterischen Belange werden darüber hinaus durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb der Straße ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Das durch den hohen Überbauungsgrad reichlich anfallende Dach- und Hofflächenwasser wird unter größtmöglicher Schonung der vorhandenen Kapazitäten der Kanalisation beseitigt:

Durch eine hohe Erdüberdeckung der Tiefgaragen mit einer entsprechend hohen Speicherkapazität, werden anfallende Niederschlagsmengen abgepuffert. Erst der Überlauf wird, soweit technisch möglich, wie ein großer Teil des anfallenden Dachflächenwassers auch, in einen offenen Kanal geleitet, der das Gebiet in West-Ost-Richtung durchzieht. Der Kanal führt das Regenwasser nach Unterquerung der Sternstraße - gegebenenfalls nach einer Regenwasserbehandlung - der Rottum zu. Dieser Kanal bildet gleichzeitig ein sehr reizvolles und gestalterisch prägendes Verrieselung von Niederschlagswasser oder Zwischenschaltung von Zisternen wird im Bebauungsplan verwiesen.

6. Flächenangaben:

Gesamtfläche:	4,50 ha	=	100 %
Verkehrsfläche und Vehkehrsrgrün:	1,56 ha	=	34,67 %
Fläche für Gemeinbedarf:	0,03 ha	=	0,67 %
Baufläche:	2,76 ha	=	61,33 %
öffentl. Grünfläche:	0,11 ha	=	2,44 %
private Grünfläche:	0,04 ha	=	0,89 %

WE Bestand:	ca.	25
WE geplant:	ca.	175
Einwohner/ha	ca.	100

Laupheim, den 09.06.1994

F i s c h e r
Stadtbaumeister