BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BECKENKREUZ III"

1. Verfahren
Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluß vom 12.10.1987 eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß der Bekanntmachung am 03.11.1987 stattgefunden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.1988 die während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen behandelt. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung war das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 mit den Änderungen vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949). Am 01.07.1987 trat das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1987 in Kraft. Gemäß § 233 Abs. 2 (Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung) des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Vorschriften des § 2 a Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes anzuwenden, wenn vor dem 01.07.1987 mit der Bürgerbeteiligung begonnen worden ist. In der dargestellten Form wurde dieser Vorschrift Rechnung getragen. Dem weiteren Verfahren sowie dem Inhalt des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zugrunde.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft hat in seiner Sitzung am 20.11.1987 dem überarbeiteten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.11.1987 zugestimmt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen vor. Die Stadt Laupheim hat nach wie vor einen Fehlbedarf an Wohnbauland im Ortsteil Untersulmetingen. Nachdem im Plangebiet für den 1. Bauabschnitt zum überwiegenden Teil bereits der Grunderwerb getätigt ist, kann dieses Gebiet rasch bebaut werden. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist, um somit Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden. 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 Wohnbauflächen bereitzustellen und die hierfür erforderliche Erschließung zu sichern.

4. Angaben zum Bestand
Das Plangebiet ist unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Das Plangebiet umfaßt ca. 6,8 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es wird deshalb Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieses Wohngebiet grenzt westlich an das bestehende Wohngebiet "Beckenkreuz II" an. Die Flächen sollen ausschließlich zum Bau von Familienwohnheimen in offener Bauweise dienen. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Bauplätzen. Der Bebauungsplan setzt deshalb zweigeschossige Gebäude in Doppelhausbebauung und Einzelhausbebauung fest. Insgesamt können im Plangebiet ca. 75 Bauplätze ausgewiesen werden, davon entfallen auf Doppelhäuser 12 Bauplätze. Bei Nutzung des Dachgeschoßes für weitere Wohnungen beträgt die Anzahl der Wohnungen rund 120 WE, davon entfallen auf Doppelhäuser 12 WE.

Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebietes und dessen Angliederung an die bestehenden Gebiete zu erreichen, sind an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderungen gestellt:

- Für die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel oder gegeneinander versetzten Dachflächen zulässig. Bei den Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

- Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteinziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Hiermit soll eine bessere Einfügung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

- Die Grundstückseinfriedigungen sollen als lebende Einfriedigungen hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht und Holzzäune zulässig.

- Die Straßenräume und Grundstücke sollen so weit als möglich durchgrünt werden. Deswegen sind entlang den Straßen und Wegen Baumpflanzungen festgesetzt. Größere Bäume sollen markante Punkte oder Straßenbereiche hervorheben. Die verkehrsberuhigt ausgelegten Bereiche werden mit bepflanzten Grünflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet. Die Wohnanlage ist nach Süden - Norden - und Westen durch vorgelagerte private Grünbereiche mit Bepflanzung umgeben.

5.2 Die Versorgung des Gebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Im Bebauungsplan selbst ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 250 m² Fläche festgesetzt. Darüberhinaus sind im Sportbereich im Süd-Osten der Wohnanlage Spiel- und Bolzplätze vorhanden.

5.3 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein verkehrsberuhigt ausgebautes schleifenförmiges Straßennetz, das mit dem ersten Bauabschnitt des Baugebietes Beckenkreuz verknüpft ist. Die Anbindung erfolgt über die Straße Beim Sportplatz, den Von-Roth-Weg und den Müssenweg, der zum Ortskern führt. Der Querschnitt der Erschließungsstraßen beträgt 6,5 m einschließlich Gehweg. Die innere Erschließung erfolgt über platzförmig erweiterte Wohnwege mit einem Querschnitt von 5,5 m, die über ein Fußwegesystem mit dem bestehenden Baugebiet verknüpft sind. Da die inneren Erschließungsstraßen ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen aufweisen, sollen sie auch anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb als besondere Zweckbestimmung für diese Verkehrsflächen einen verkehrsberuhigten Bereich im Sinne von § 42 Abs. 4 a der Straßenverkehrsordnung fest. In diesen verkehrsberuhigten Bereichen erhalten die Fußgänger Vorrechte, auf die die Autofahrer besonders Rücksicht zu nehmen haben. Die Festsetzungen der Flächen für Stellplätze bzw. Garagen gehen von einem Verhältnis von einem Stellplatz pro Wohnung aus. Zusätzlich ist für Besucher auf ca. 4 Wohnungen 1 öffentlicher Stellplatz vorgesehen.

5.4 Da es sich bei der Wohnanlage "Beckenkreuz III" um ein Neubaugebiet 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 Baugebietes gewährleistet ist. Für den Erdaushub stehen entsprechende Lagerflächen zur Verfügung.

5.5 Zu dem Bebauungsplan wurde ein Bebauungsentwurf erarbeitet, der die Planungsziele in gestalterisch-planerischer Hinsicht verdeutlichen soll. Er stellt insbesondere die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen dar sowie die geplanten Baugrundstücke. Er enthält Vorschläge für die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen bzw. deren Bepflanzung und für die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen.

Maßgebend ist der Bebauungsentwurf des Stadtbauamtes vom 11.10.1988. Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zur Begründung.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 6,8 ha. Hiervon entfallen auf den 1. Bauabschnitt rund 2,4 ha.

Bauflächen im Plangebiet	5,3 ha
öffentliche Verkehrsflächen	1,3 ha
Verkehrsgrün	0,07 ha
öffentliche Grünflächen	0,1 ha
öffentliche Spielplätze	0,03 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 für den 1. Bauabschnitt: rd 500 000,00 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.

b) Ver- und Entsorgungseinrichtung (Kanalisation und Wasserleitung): rd 300 000,00 DM

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserleitungen wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzung 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 städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff. BauGB ausgesprochen werden.

Laupheim, 24.10.1988

F i s c h e r
Stadtbaumeister