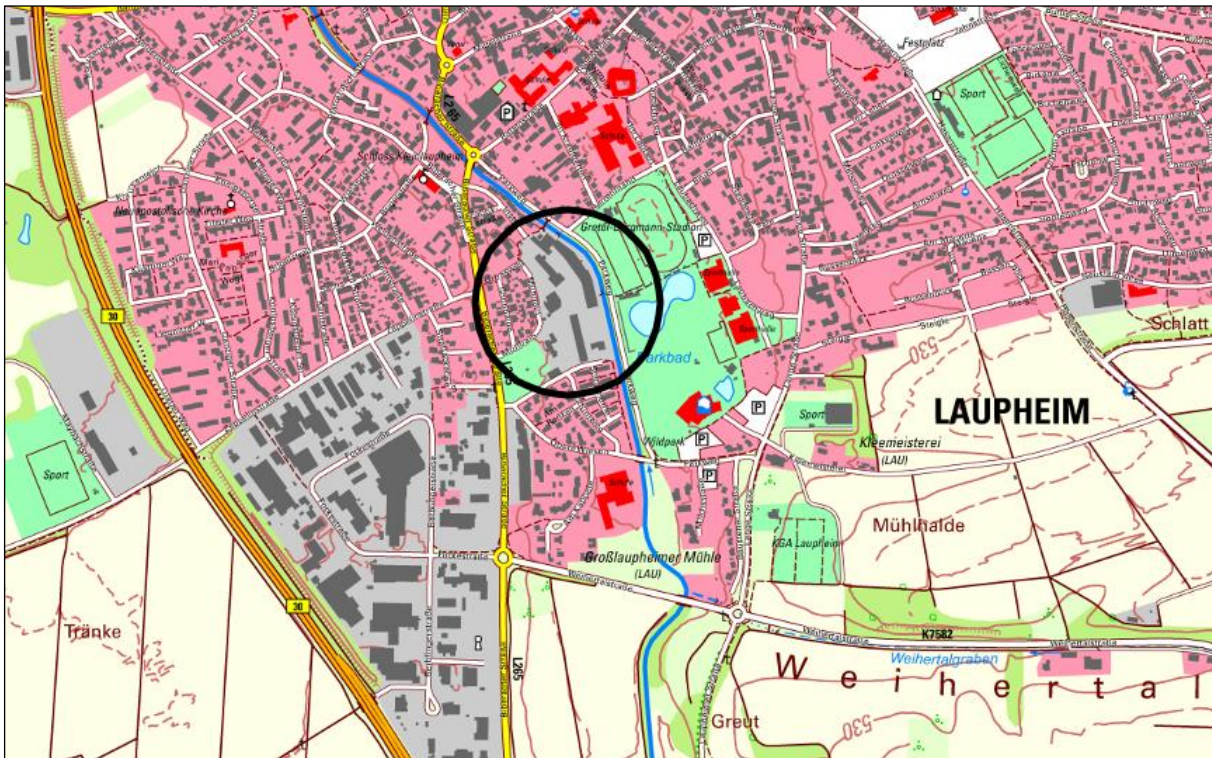


Bebauungsplan „Alte Werkzeugfabrik“ in Laupheim



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und abfallrechtlicher Vorbewertung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 13.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Werkzeugfabrik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . 20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 11.05.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Alte Werkzeugfabrik“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am . . 20 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 16.04.2026 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom . . 20 bis . . 20 im Internet veröffentlicht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . . 20 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 16.04.2026 bis zum . . 20 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom . . 20 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Alte Werkzeugfabrik" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am . . 20 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom . . 20 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom . . 20 bis . . 20 im Internet veröffentlicht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . . 20 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom . . 20 bis zum . . 20 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom . . 20 den Bebauungsplan "Alte Werkzeugfabrik" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom . . 20 als Satzung beschlossen.
9. Der Satzungsbeschluss wurde am . . 20 ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNG

über den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Alte Werkzeugfabrik“ in Laupheim

Rechtsgrundlagen (mit späteren Änderungen)

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

Der Gemeinderat hat am . . den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Alte Werkzeugfabrik“ in Laupheim als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom . . , den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom . . und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom . . .

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Laupheim, den . .

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Alte Werkzeugfabrik“ der Stadt Laupheim, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom [REDACTED] sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom [REDACTED], dem Gemeinderatsbeschluss vom [REDACTED] zu Grunde lagen und diesem entsprechen.

Laupheim, den [REDACTED]

.....

Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

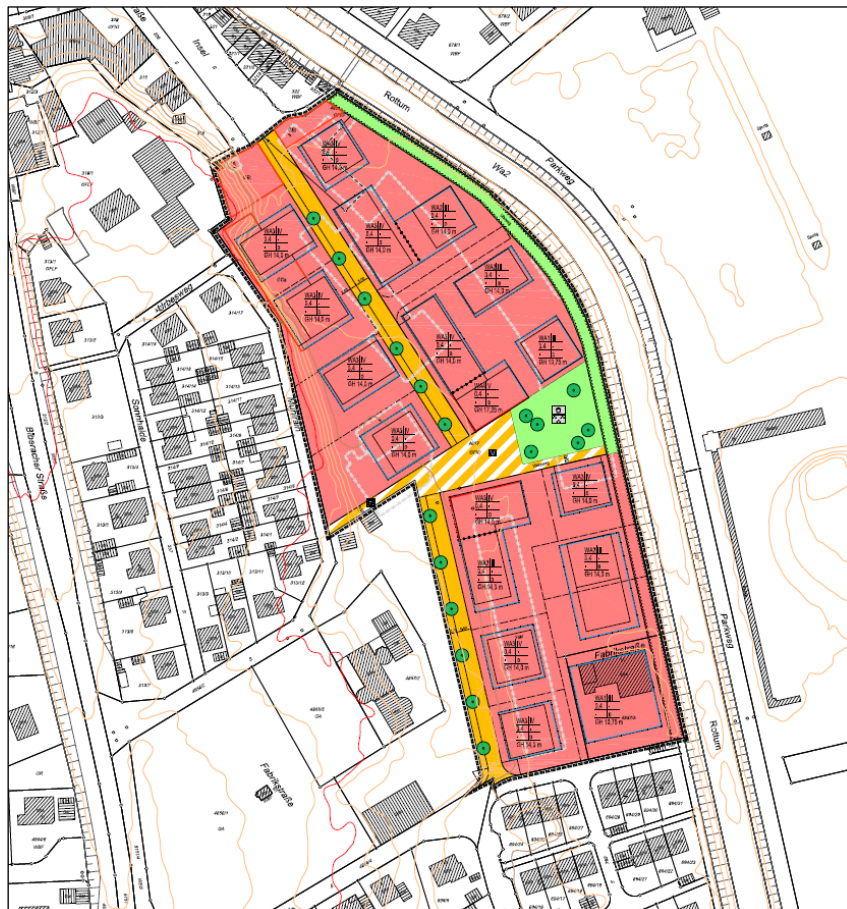
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Alte Werkzeugfabrik“ der Stadt Laupheim sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am [REDACTED] in Kraft getreten.

Bebauungsplan „Alte Werkzeugfabrik“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 16.04.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,4).

Tiefgaragenflächen, die nicht von Hauptbaukörpern überdeckt werden, werden nicht auf die maximal zulässige Grundflächenzahl angerechnet, sofern diese im Mittel mit mindestens 0,6 m Substrat überdeckt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (II – V).

1.2.3 Gebäudehöhe [§ 18 BauNVO]

Firsthöhe (FH): Bei geneigten Dächern entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) und dem obersten Abschluss der Dachhaut.

Oberkante (OK): Bei Flachdächern (FD) entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) und dem obersten Abschluss der Außenwand.

Die zulässige Oberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten:

WA1: 3 Vollgeschosse Gebäudehöhe max. = 10,75 m

WA2: 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss; Gebäudehöhe max. = 14,0 m

WA3: 4 Vollgeschosse; Gebäudehöhe max. = 14,0 m

WA4: 5 Vollgeschosse; Gebäudehöhe max. = 17,25 m

Die maximal zulässige Oberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Anlagen (z. B. Klimaanlage, Aufzugüberfahrten, usw.) um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,5 m von der Attika eingerückt werden.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.3.1 offene Bauweise (o) [§ 22 (2) BauNVO]

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine offene Bauweise festgesetzt (o).

1.3.2 abweichende Bauweise (a) [§ 22 (4) BauNVO]

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO]

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.5.1 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der entsprechenden Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. *Abgrenzung folgt!*

1.5.2 Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der entsprechenden Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. *Abgrenzung folgt!*

1.5.3 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der entsprechenden Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

1.5.4 Garagen

Oberirdische Garagen sind ausschließlich im Baugebiet WA1 zulässig. Es gelten die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1.4).

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

1.6.1 Sichtdreiecke

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. *Abgrenzung folgt!*

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtige Verkehrsteilnehmende, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.6.1 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Wohnweg“ und „Fußweg“ festgesetzt.

1.8 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ sind bauliche Anlagen, notwendige Beschilderungen und Straßenlaternen zulässig.

1.8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Anlagen sind zulässig. Zudem sind Anlagen für die Steigerung der Aufenthaltsqualität (z. B. Sitzgelegenheiten) zulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.9.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG festgesetzt:

- **V1: Baufeldräumung Gebäude**

Die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude) darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen. Vor dem Abbruch ist das Gebäude von einem Fachmann im Bereich Artenschutz auf Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere im Bereich des festgestellten Quartiers, zu untersuchen. Ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

- **V2: Ersatzquartiere für Mauersegler**

Als Ersatzquartiere für Mauersegler sind zehn Nisthilfen im direkten Umfeld anzubringen bzw. in die Fassade einzubauen. Diese Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Der Unteren Naturschutzbehörde sind der Zeitpunkt sowie die Umsetzung der Maßnahme zu melden.

- **V3: Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Es sind zehn Fledermausflachkästen an Häuserfassaden im direkten Umfeld bzw. in die Fassaden der neuen Gebäude einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich. Bei einem Flachdach können Kästen auch unter diese Bereiche integriert werden.

1.9.2 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.9.3 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdruckdampf- oder LED-Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.10 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (ab Ziff. 2) zu finden.

1.10.1 Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Entlang der Erschließungsstraße und auf den öffentlichen Grünflächen sind gem. Eintrag im zeichnerischen Teil Baumstandorte festgesetzt. Die Anzahl der Bäume ist bindend; die Lage ist variabel.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.11.1 Fertigfußbodenhöhe (FFB)

Die Höhenbezugspunkte sind für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) darf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländebeziehungen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden. *Bezugspunkt folgt!*

Im Baufeld WA4 darf die Fertigfußbodenhöhe auch unterhalb des Höhenbezugspunkts liegen.

1.12 Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste 1

Für die nicht baulich genutzte Flächen der Grundstücke: Bäume I. Ordnung: empfohlene Pflanzgröße: Hochstämme 12-14

Acer platanoides i. Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus i. Sorten	Bergahorn
Tilia cordata i. Sorten	Winterlinde
<u>„Klimabäume“</u>	
Tilia tomentosa `Brabant´	Silberlinde „Brabant“
Ulmus `New Horizon´	New-Horizon-Ulme
Fraxinus americana `Autumn Purple´	Weiß-Esche

2.1.2 Pflanzliste 2

Für die nicht baulich genutzte Flächen der Grundstücke und Gewässerschutzstreifen. Sträucher, empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

Corylus avellana	Haselnussstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.1.3 Pflanzliste 3

Für die nicht baulich genutzte Flächen der Grundstücke; Regionaltypische Obsthochstämme; empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8-10

Apfel	Birne	Zwetschge
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbrine	Lukas Frühzwetschge
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

Oder Bäume II. Ordnung aus Pflanzliste 2

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 00755-000 „Werkzeugfabrik Fabrikstr. 5“.

Dieser Altstandort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit Handlungsbedarf "B" (=Belassen) - Neubewertung bei Nutzungsänderung erfasst. Sowohl die Gebäudesubstanz wie auch der Boden können in diesem Bereich mit Schadstoffen belastet sein.

Um die umweltgerechte Verwertung der Gebäudesubstanz und des Bodenaushubes sicherstellen zu können, ist die Begleitung der Rückbau-, Erschließungs- und Bauarbeiten durch einen Altlastensachverständigen erforderlich. Der Altlastensachverständige hat durch entsprechende Untersuchungen sicherzustellen, dass durch die Entsiegelung der Bestandsfläche und die Umnutzung zu sensibler Wohnbaufläche keine Gefährdungen für die späteren Bewohner sowie das Grundwasser zu befürchten sind. Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser sind zu bewerten.

Für die baubegleitende gutachterliche Überwachung und Analytik sind Haufwerksbeprobungen nach PN96 vorzunehmen.

Sollte durch die Untersuchungen und die erfolgten Baumaßnahmen die Altlastenfreiheit nachgewiesen werden, kann eine Neubewertung oder sogar eine Löschung der Altlastverdachtsfläche erfolgen.

2.3 Gründung von Bauwerken

Aufgrund der Nähe zur Rottum wird empfohlen Kellerräume als weiße Wanne auszuführen.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.7 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.8 Bauschutzbereich Flughafen Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatz Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Heeresflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.9 Gewässerentwicklungsplan

Für den Abschnitt der Rottum entlang des Plangebiets werden im Gewässerentwicklungsplan als Maßnahmen der punktuelle Rückbau der Uferplatten und Gehölzpflanze nach Bedarf aufgeführt. Diese sind nach Möglichkeit im Rahmen der Baufeldfreimachung umzusetzen.

2.10 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben im m über Normal Null).

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Satteldach (SD), Walmdach (WD)	10° - 30°	gilt zusätzlich für WA1

3.1.2 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Anlagen dürfen bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Attika aufgeständert werden. Bei geneigten Dächern ist ein Aufständern der Anlagen unzulässig.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen mit der Einfriedung verbunden oder an der Gebäudewand angebracht sein. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist eine Werbeanlage zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 1 m² und die Höhe der Anlage max. 0,5 m betragen darf. Die Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie zwischen den Fenstern des Erdgeschosses und denen des Obergeschosses zulässig.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Abflussbeiwert max. 0,5).

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg. Darüber hinaus werden folgende Regelungen für einzelne Arten von Einfriedungen getroffen:

Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind kleintiergänglich anzulegen.

3.5 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.6 Stellplätze

[§ 74 (2) Nr. 2 LBO]

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Pflicht zur Erstellung eines notwendigen Stellplatzes wie folgt festgelegt:

- Wohnungen < 90m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
- Wohnungen ≥ 90m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Es sind zu den nach Stellplatzschlüssel geforderten notwendigen Stellplätzen mindestens 15 % zusätzliche Besucherstellplätze auszuweisen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Der Eigentümer des zu überplanenden Areals möchte in Abstimmung mit der Stadt Laupheim die innerstädtisch gelegene Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche konvertieren. Die ursprüngliche Nutzung als Werkzeugfabrik liegt nicht mehr vor; die Gebäude sind derzeit an verschiedene Gewerbebetriebe (z.B. Gerüstbau, Bastelartikel) vermietet.

Da das Gebiet mittlerweile weitgehend von Wohnbebauung, wie Einfamilienhäusern und Reihenhäusern umgeben ist, passt die gewerbliche Nutzung nicht mehr in dieses Umfeld. Zudem ist die Lage für eine zentrumsnahe Wohnbebauung prädestiniert und kann der hohen Wohnungsnachfrage ein attraktives Angebot gegenüberstellen.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 1.1 G Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

- 1.4 G Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und

wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- 2.5.9 G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 3.1.7 G Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
- 4.3.5 G Von Altlasten ausgehende Gefährdungen sind zu beseitigen.
- 5.1.1 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.

4.2.2 Regionalplan Donau-Iller (verbindlich seit 21.12.2024)

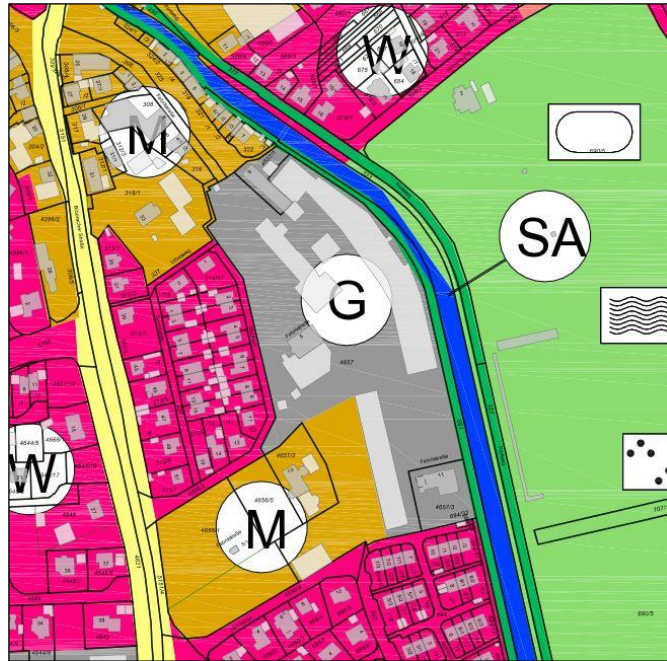
Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A I G (7) Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden.

- A II G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 G (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

4.2.3 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Werkzeugfabrik“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB abgewichen werden.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Wiesen I - Neufassung“. Dieser setzt ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Gewerbegebiet in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Der neue Bebauungsplan überplant den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan somit teilweise.

4.2.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Obere Wiesen“ sowie dessen Deckblatt 2 an. Das Deckblatt 4 liegt südlich.

Die umliegenden Bebauungspläne weisen Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiet oder Mischgebiete mit bis zu drei Vollgeschossen aus.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt Laupheims, direkt an der Rottum, die im Osten vorbei fließt. Auf der anderen Seite des Flusses befinden das Parkbad und das Gretel-Bergmann-Stadion.



Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet ist größtenteils eben und liegt auf rund 504 müNN. Richtung Westen steigt das Gelände an, zur Straße Mühlrain besteht eine steile Böschung, wobei ein Höhenunterschied von rund sechs bis sieben Metern überwunden wird. Im südwestlichen Bereich steigt das Gelände flacher Richtung Biberacher Straße an. Zur Rottum besteht ebenfalls eine Böschung.

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung der Fabrikstraße,
- im Osten durch die Rottum und ihren Uferbereich,
- im Westen durch die Straße Mühlrain und das bebaute Flst. 4657/2
- im Süden durch die Straßen Lenzhalde und Spitalmühle.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 4657 sowie die Flurstücke 4657/1 sowie 4657/3 und umfasst damit eine Fläche von rund 2,36 ha.

Das Plangebiet wird momentan durch eingeschossige Gewerbehallen mit einigen mehrstöckigen Verwaltungsbauten dominiert. Die dazwischen liegenden Freiflächen sind größtenteils versiegelte Hofflächen. Teil der Gesamtanlage ist auch das Wohngebäude des Eigentümers.

4.3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Fabrikstraße und die Lenzhalde an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Beide münden auf die Biberacher Straße, die sowohl eine Verbindung in das Stadtzentrum als auch eine direkte Erreichbarkeit der B 30 ermöglicht.

Fußläufig wird das Gebiet ebenfalls über die Straßen Lenzhalde und Fabrikstraße erschlossen. Zusätzlich sind fußläufige Wegeverbindungen von der Straße Mühlrain vorhanden. Zudem besteht eine Fußgängerbrücke über die Rottum, die eine kurze Anbindung an den Schulcampus und die Innenstadt darstellt.

In rund 200 m Entfernung ist die Bushaltestelle „BSZ / Planetarium“ verortet. Am Schulcampus in rund 400 m Entfernung befinden sich weitere Umstiegsmöglichkeiten.

4.3.4 Altlasten

Das Plangebiet wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. In einer Erhebung von 2002 wurden bereits einige Bereiche des Areals untersucht. Somit konnten damals Schwerpunkte der Bodenbelastung festgestellt werden. Auf diesen Ergebnissen aufbauend wurden Anfang Mai 2020 neuerlich Untersuchungen angestellt. In diesem Zuge konnten manche der belasteten Flächen bestätigt werden, andere nicht. Zudem wurden weitere belastete Bereiche entdeckt. Generell kann man sagen, dass jedoch alle Böden mit verhältnismäßig hohem Schadstoffgehalt gegen die Tiefe hin abgegrenzt sind.

4.3.5 Immissionen

In einer schalltechnischen Untersuchung des Büros em-plan wurde die Einwirkungen der Freizeit- und Sportstätten am Parkweg östlich der Rottum auf das Baugebiet untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ergänzende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Ebenso wurden die Immissionen aus dem gegenüber der ursprünglichen Nutzung nun anders gelagerten Fahrverkehr aus der geplanten Überbauung heraus auf die bestehende Bebauung entlang der Lenzhalde und die Insel bewertet. Aus den Berechnungen geht hervor, dass die zu erwartende Schallpegelerhöhungen nicht relevant sind.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler ausgewiesen.

4.4 Städtebauliches Konzept

Städtebau

Die städtebauliche Leitidee für das Areal der Alten Werkzeugfabrik basiert auf der Formulierung eines neuen, vielfältigen Wohnquartiers, als eigenständiges und zugleich auch verbindendes Element im Kontext der bestehenden Umgebungsstrukturen.



Städtebaulicher Entwurf, Stand: März 2026

Mit der Umnutzung des bisher für die Öffentlichkeit unzugänglichen Gebietes südwestlich der Innenstadt Laupheims besteht die Möglichkeit, das introvertierte Industriearial für alle Laupheimer zu öffnen, nutzbar zu machen und mit der Neugestaltung und Umwidmung einen

Mehrwert für die gesamte Umgebung zu schaffen. Bestehende Potentiale des Gebietes werden durch die städtebauliche Setzung der Gebäude und die gewählte Freiraumstruktur hervorgehoben und in Szene gesetzt. Insbesondere der Grünraum der Rottum mit imposantem Baumbestand, aber auch die Nähe zu wichtigen Freizeit- und Erholungsgebieten im Osten prägen den Gesamteindruck des Quartiers und geben dem zukünftigen Wohngebiet seinen besonderen, identitätsstiftenden Charakter.

Das robuste, städtebauliche Konzept bestehend aus Quartiershöfen die sich zur Rottum öffnen und einer Abfolge aus Solitären und Zeilen schafft für den topographisch abgegrenzten, zum Bestand tiefer liegenden Bereich ein klares Raster für zukünftige Entwicklungen. Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ermöglichen neue Nachbarschaften, (Grün)Räume für Erholung, Kommunikation, Treffpunkte, Aufenthalt und Gemeinschaft.

Herzstück des neuen, urbanen Gebietes ist dabei die "Grüne Mitte", die all diese Funktionen in sich bündelt. Auf dem Platz wird der Verkehr von Süden bzw. Norden kommend abgefangen und umgeleitet, sodass ein "Durchrauschen" des Verkehrs verhindert wird. An diesem „Gelenk“ bzw. „Umlenkpunkt“ wird ein fünfgeschossiges Gebäude als "Nachbarschaftshaus" mit Treffpunkt im Erdgeschoss platziert und erweitert und bietet damit auch für die Umgebung einen neuen Identitätspunkt.

Städtebauliche Einbindung / Erschließung / Mobilität

Das neue Wohnquartier ist sowohl von der Lenzhalde im Süden als auch von der Fabrikstraße im Norden an das übergeordnete Straßennetz Laupheims eingebunden. Ausgehend von der Biberacher Straße (L265) über die beiden Zufahrten im Süden und Norden kann das Quartier über eine neue, verkehrsberuhigte Straße durchfahren werden, sodass keine Sackgassen entstehen.

Die Durchfahrt durch das Quartier ist als Wohnstraße, mit minimalen Breiten und als Shared-Space geplant, sodass im Straßenraum noch ausreichend Flächen für Baumstandorte, Vorzonen vor den Gebäuden, Besucher- und Fahrradstellplätze sowie die Möglichkeit für Car-Sharing Stellplätze bleiben. Die Straße ist damit nicht Verkehrsraum sondern vor allem ein öffentlicher Raum, der von allen gleichberechtigt genutzt werden kann und soll. Alle Wohngebäude sind über ihre Tiefgaragen an die Wohnstraße angebunden. Somit wird der Verkehr direkt vom öffentlichen Raum weg geleitet und ein verkehrsarmer öffentlicher Raum kreierte.

Die Parkierung für die Wohngebäude wird in den Sammeltiefgaragen mit gemeinsamer Zufahrt untergebracht. Jedes Gebäude ist direkt an diese Sammeltiefgarage angeschlossen. Car-Sharing und Besucherstellplätze sind zusätzlich oberirdisch vorgesehen. Direkt am nördlichen Eingang zum Quartier entsteht ein Baumüberstandener Sammelparkplatz mit 12 Stellplätzen. Die Parkierung von Zweirädern wird – neben den Abstellmöglichkeiten im öffentlichen (Straßen)Raum – innerhalb der Kubaturen der Wohnhäuser umgesetzt.

Freiraumkonzept / Regenwassermanagement

Das Freiraumkonzept für den Bereich der alten Werkzeugfabrik besteht aus einer Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen unterschiedlicher Ausprägung.

Der öffentliche Raum durchquert als Erschließungselement das gesamte Quartier in Nord-Süd bzw. Süd-Nord Richtung und findet seinen Höhepunkt, Attraktion auf dem zentralen Platzbereich, der zugleich als Umlenkpunkt und Gelenk fungiert. An diesem zentralen Platzbereich treffen für das Gebiet und die gesamte Umgebung wichtige Funktionen zusammen: Fuß- und Radwegeverbindungen aus der Innenstadt in die nahe gelegenen Wohnquartiere und Freizeiteinrichtungen, aber auch wichtige Blickbeziehungen, Luftschneisen, Retentionsflächen und Grünnetzungen werden an diesem Punkt aufgenommen und weitergeführt.

Zentrales Grünelement im Quartier ist die, sich zur Rottum öffnende und verzahnende Grünspanne in der Quartiersmitte. Neben dem eher urban anmutenden Platz hat der Freibereich die Funktion einer Ruheinsel, ein Ort für Erholung und Entspannung im Herzen des neuen Quartiers. Zugleich kann hier das anfallende Regenwasser gepuffert und geflittert werden, bevor es in die Rottum abfließt. An dieser Stelle neigt sich der baumüberstandene Grünraum langsam zur Rottum hin, schafft kleinteilige räumliche Aufenthaltsqualitäten und Spielbereiche im Schatten und bietet mit den neu gestalteten Sitzstufen und der Aufweitung des Baches an dieser Stelle die Möglichkeit, das Wasser zu erleben und die Natur ein Stück weit in die Stadt zu holen. Tief Durchatmen – Bachrauschen – Vogelgezwitscher – Entspannung.

CO₂-Neutralität / Materialien

Die Dächer sind als Gründächer oder Gründächer mit Photovoltaik-Nutzung geplant, sodass ein Konzept der minimalen Versiegelung und maximalen Begrünung umgesetzt wird. Mit einer Vielzahl an neuen Gehölzen im Zusammenspiel mit dem eindrücklichen Baumbestand entlang der Rottum sowie den Bestandsbäumen am Hang kann das Klima positiv beeinflusst werden, da über die Wasserfläche, die Grünflächen, die grünen Dachflächen sowie die Flächen der Gehölze stetig Wasser verdunstet (Interzeption, Evaporation, Evapo-Transpiration) und die Luft damit abkühlt.

Nutzungskonzept / Wohnungen

Die städtebauliche Setzung der Gebäude und ihre Formensprache ermöglicht die Integration vielfältiger Wohnungsgrundrisse. Damit kann dem Wunsch Rechnung getragen werden, ein möglichst breites Angebot an Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen auf dem Gelände zu schaffen. Von der 1-Zimmer Single Wohnung über Familienwohnungen bis hin zu (Ferien)-Appartements und den 5-Zimmer Cluster-Wohnungen im „Haus am Platz“ bietet der Entwurf Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte und Wohnformen im Gebiet.

Ein neues, anpassungsfähiges Gebiet für alle Generationen, neue Lebensformen, zukunftsfähige Wohnkonzepte mit Blick auf aktuelle und zukünftige Trends. Urbanes, gemeinschaftlich- nachbarschaftlich geprägtes Wohnen in der Stadt – am Grün.

4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in dem die unter § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen sind. Das Plangebiet in innerstädtischer Lage soll

vorwiegend der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dienen, weshalb konkurrierende Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Das städtebauliche Konzept sieht ein Gebäude am Platz vor, welches öffentliche Nutzungen beinhalten soll (z. B. Bäcker / Café). Daher wurden Anlagen für die Verwaltung sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahmsweise	unzulässig
Wohngebäude	X		
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			X ¹
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	
Anlagen für die Verwaltung		X	
Gartenbaubetriebe			X ¹
Tankstellen			X ¹

¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Innenentwicklung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vorangetrieben werden. Das Quartier erhält eine eigene städtebauliche Formensprache. Die nähere Umgebung ist von kleineren Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern geprägt.

Das Plangebiet wird durch vorwiegend 4-geschossige Gebäude definiert. Zum Uferbereich der Rottum verringern sich die Gebäudehöhen größtenteils auf drei Vollgeschosse. Um den neuen Quartier Identität zu verleihen, wird dem Gebäude am Platz eine 5-geschossige Bauweise zugesprochen. Somit können im Erdgeschoss auch öffentlich wahrnehmbare Nutzungen untergebracht werden, die den Platzbereich bespielen. Entsprechend der Vollgeschoss-Festsetzungen wurden korrespondierende Gebäudehöhen gewählt, die eine zeitgemäße Nutzung ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird gemäß Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ mit Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Tiefgaragen werden in der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, sofern sie außerhalb der Hauptgebäude liegen und im Mittel mit mind. 0,6 m Substrat überdeckt sind. So kann eine gewisse natürliche Bodenfunktion sichergestellt werden.

4.5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um trotz der hohen Dichte eine aufgelockerte Bebauung mit Freiflächenbezug zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise gewählt. Unterstützt wird dies durch einzeln gefasste Baufenster, die zum einen punktartige Gebäude ermöglichen und zum anderen zusammenhängenden Baukörpern nicht entgegenstehen.

Notwendige Stellplätze sollen vorwiegend in den Tiefgaragen oder in den speziell dafür vorgesehenen Bereichen untergebracht werden. Garagen sind ausschließlich im WA1 zulässig, da es sich hier eher um eine Einfamilienhaustypische Nutzung handelt. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der Baufenster oder in den dafür bestimmten Bereichen zulässig, um z. B. Mülleinhausungen oder Fahrradabstellanlagen zu errichten. So kann die grüne Hofstruktur mit hohem Aufenthaltscharakter gewahrt bleiben.

Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen ist im Uferbereich der Gewässerrandstreifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Ebenso verhält es sich in den Sichtdreiecken der Straßenmündungen.

4.5.4 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Norden und Süden an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet wird über die Straßen angedient. Die von Süden und Norden in das Plangebiet führende Straße ist als reguläre Wohnstraße ausgebildet und weist einen Querschnitt von 5,5 m auf. Flankiert werden die Straßen von einem einseitigen Gehweg in einer Breite von 2,5 m.

Die in das Plangebiet führenden Straßen münden etwa in der Mitte in einen verkehrsberuhigten öffentlichen Platz. Damit soll der Durchgangsverkehr gemindert werden. Der Platz dient zudem als Gelenk zwischen den beiden Straßen aus Nord-Süd-Richtung und den fußläufigen Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Baufeld durch eine zusätzliche Wohnstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt wird, erschlossen. Außerdem stehen am nördlichen Quartierseingang öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

Das Abwasser wird in die Mischwasserkanalisation geleitet. Das Oberflächenwasser auf den Wegeflächen wird über das seitliche Bankett versickert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in die Rottum eingeleitet.

Entlang des „Mühlrains“ bis zur „Insel“ hin ist eine Fläche für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, die aus dem Baugebiet heraus an dessen Rand verlegt werden.

4.5.5 Natur und Umwelt / Grünordnung

Die neu entstehenden großzügigen Grünflächen werden teils privat und teils allgemein zugänglich sein. Diese Flächen dienen, wie auch die begrünten Dachflächen, dem Mikroklima und tragen durch standortgerechte Bepflanzung zur Biodiversität bei.

4.5.6 Artenschutz

Es wurden Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vögeln und Fledermäusen festgestellt. Auf Grundlage der Erhebungen wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.6.1 Dächer

Im Plangebiet sind vorwiegend Flachdächer vorgesehen, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Eine Dachbegrünung besitzt positive mikroklimatische Einflüsse, dient der Zwischenpufferung von Regenwasser und trägt zur Steigerung der Biodiversität im Plangebiet bei. Zudem bettet sich das Plangebiet so besser in den Uferbereich der Rottum sowie den Hangbereich zur Straße Mühlrain ein.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien generell zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen bis zur Höhe der Attika aufgeständert werden. Auch hierbei wird der Grundsatz verfolgt, eine möglichst harmonische Dachlandschaft auszuformen, aber gleichzeitig die Energiegewinnung am Gebäude zu ermöglichen.

Lediglich im WA1 sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer zulässig, um die aktuell vorhandene Bebauung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken und gleichzeitig eine verdichtete Nachnutzung im gleichen Erscheinungsbild des neuen Quartiers zu ermöglichen.

4.6.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind nur wenige Nutzungen zulässig, die auf die Anbringung von Werbeanlagen angewiesen sind. Daher darf pro Grundstück nur eine Werbeanlage, entweder direkt am Gebäude oder mit der Einfriedung verbunden, angebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass die Anlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung ist damit unzulässig. Der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung wird somit auch in diesem Bereich Rechnung getragen.

4.6.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind und die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen zu begrünen sind. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

4.6.4 Einfriedungen

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht. Es sind offene und lebende Einfriedungen zulässig. Ziel ist es trotz Einfriedungen eine zusammenhängende Grünfläche zu schaffen, die sich nicht hinter Sichtschutzzäunen verbirgt und dabei kleintiergänglich ist.

4.6.5 Stellplätze

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen angepasst. Da Laupheim dennoch im ländlichen Raum liegt, ist davon auszugehen, dass bei größeren Wohneinheiten zwei Fahrzeuge vorhanden sind. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird der Stellplatzschlüssel bei Wohnungen größer/gleich 90 m² auf 1,5 angehoben. Zudem sind mindestens 15 % zusätzliche Besucherstellplätze auszuweisen, um einem realistischen Bedarf nachzukommen.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	23.583	100
Allgemeines Wohngebiet	18.902	80,2
Öffentliche Verkehrsflächen	2.932	12,4
Grünflächen	1.749	7,4

4.8 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und verfolgt das Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung. Eine bisher gewerblich genutzte Fläche wird in Fläche für Wohnraum umgenutzt und wird in Zukunft der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird nicht überschritten. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, die Planung steht den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete nicht entgegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Durch § 13a BauGB ergeben sich Verfahrenserleichterungen, die zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Durch § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, obwohl die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.