Stadt Laichingen

Alb-Donau-Kreis

Begründung

zum Bebauungsplan "Hagsbucher Steig"

Gemarkung Laichingen

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Wohngebiet "Lindensteig, Abschnitt I", das 1982 entstanden ist, sind sämtliche 66 Bauplätze verkauft; fast alle sind inzwischen auch bebaut. Seit dem vergangenen Jahr kann die unvermindert anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser nicht mehr befriedigt werden. Zwar sind in Laichingen noch einige Baulücken vorhanden; diese Baugrundstücke befinden sich jedoch alle im Privateigentum und stehen wegen fehlender Verkaufsbereitschaft dem Baulandmarkt nicht zur Verfügung. Die Stadt selbst verfügt über keine eigenen Bauplätze für den Wohnungsbau mehr.

Nach der Entwicklungsplanung der Stadt sollte jetzt eigentlich der Bereich "Lindensteig, Abschnitt II" westlich der Bleichbergsiedlung als nächstes Baugebiet an die Reihe kommen. Zwar sind die Vorbereitungen im Gang, doch wird noch einige Zeit vergehen, bis dieses Gebiet baureif gemacht ist. Die Verwirklichung der Bauvorhaben der vorgemerkten Bauwilligen läßt sich indessen nicht länger aufschieben, ohne daß sich Nachteile für die Stadt ergeben; insbesondere besteht die Gefahr, daß Arbeitskräfte abwandern. Deshalb hat sich die Stadt entschlossen, als Interimsmaßnahme bis zur Erschließung des Gebiets "Lindensteig II" die Bebauung im Gebiet "Hagsbucher Steig" im Anschluß an die Wohnsiedlung "Grübler" fortzusetzen. Die Erschließung dieses Gebiets läßt sich rasch und auf wirtschaftliche Weise bewerkstelligen. Die Fläche ist aus der Flurbereinigung ausgenommen worden und gehört inzwischen der Stadt. Das Gebiet schließt sich organisch der Ortslage an. Erreicht wird die städtebaulich erwünschte Arrondierung der Bebauung am südwestlichen Stadtrand.

Wie ausgeführt, zwingt der angestaute Bedarf zur unverzüglichen Bereitstellung von weiterem Wohnbaugelände. Das neue Baugebiet kann bei den gegebenen Verhältnissen nur im Bereich "Hagsbucher Steig" geschaffen werden.

Aus vorstehenden Darlegungen ergibt sich, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hagsbucher Steig" erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BBauG). Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Stadtteils Laichingen. Zweck des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

II. Flächennutzungsplan

Die Stadt Laichingen gehört dem Gemeindeverwaltungsverband "Laichinger Alb" an. Für den Verbandsbereich ist ein genehmigter Flächennutzungsplan vorhanden. In diesem Flächennutzungsplan ist der ganze Planbereich "Hagsbucher Steig" als Kleingartenanlage ausgewiesen. Zur Zeit erfolgt eine Fortschreibung dieses Flächennutzungsplans. Der neue Flächennutzungsplan liegt im Entwurf schon vor. Die Verbandsversammlung hat am 19.2.1987 den Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Diese öffentliche Auslegung wird voraussichtlich durchgeführt vom 23.3.1987 bis 24.4.1987. In diesem neuen Flächennutzungsplanentwurf ist der Planbereich "Hagsbucher Steig" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Kleingartengebiet, das nach wie vor enthalten ist, ist wesentlich erweitert worden und liegt jetzt ganz am westlichen Stadtrand.

Wie angeführt, werden die Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans in zeitlichem Zusammenhang und in gezielt inhaltlicher Abstimmung aufeinander abgewickelt. Es liegt also ein Parallelverfahren im Sinne von § 8 Abs. 3 BBauG. vor. Festzustellen ist, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan in seiner künftigen Fassung entwickelt ist und mit dessen Darstellungen übereinstimmt.

III. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet bietet sich für eine Wohnbebauung an. Die südliche Häuserreihe wird den Abschluß der Bebauung dort bilden. An diesem Übergang zur freien Landschaft wird auf eine aufgelockerte Bebauung Wert gelegt. Die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen sowohl den ortsgestalterischen Belangen als auch den Interessen und Wünschen der Bauwilligen. Als Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind, wie in den Wohnbaugebieten der Stadt üblich, die Höchstwerte von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Die eingeräumte Möglichkeit, unter zwei Gebäudestellungen zu wählen, soll zur Auflockerung der Bebauung beitragen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewähren einerseits ausreichende Gestaltungsspielräume für den Bauherrn und sichern andererseits die städtebaulich und bauästhetisch wünschenswerte Einheitlichkeit und architektonische Harmonie im Erscheinungsbild der Baukörper.

Im Interesse des Straßen- und Ortsbilds schreibt der Bebauungsplan vor, daß Garagen innerhalb der Baugrenze zu errichten sind und in das Dach des Wohnhauses mit gleicher Dachneigung einbezogen werden sollen. Diese Bestimmung hat den Zweck, eine durchgehende, von Bauten nicht unterbrochene Vorgartenzone zu schaffen und die Erstellung isoliert stehender Garagen, die meistens zudem noch ein Flachdach erhalten, möglichst zu verhindern, damit das Baugebiet einen guten optischen Eindruck vermittelt. Diesem städtebaulichen Anliegen wird ein höherer Stellenwert beigemessen als dem Nachbarschutz. Diese Festlegung

hat nämlich zwangsläufig die Normierung einer besonderen Bauweise für Garagen zur Folge, die eine Gebäudehöhe für Grenzgaragen gestattet, welche über die Beschränkungen der Landesbauordnung hinausgeht.

IV. Einwirkungen aus der Umgebung auf das Baugebiet

Wegen der Lage des Baugebiets am Ortsrand ist es nicht zu vermeiden, daß Emissionen auftreten. In einem Abstand von 120 m im Osten steht ein Aussiedlerhof und in einer Entfernung von 100 m im Westen befindet sich ein Fahrsilo. Beim Hagsbucher Weg handelt es sich um einen Hauptwirtschaftsweg für die Landwirtschaft. Das Baugebiet ist somit gewissen Beeinträchtigungen ausgesetzt, vor allem durch

a) Verkehrslärm vom Hagsbucher Weg
b) Geruchs- und Geräuschemissionen vom Aussiedlerhof
c) Geruchsemissionen
   aa) beim Ausbringen von Schwemm-Mist und Wirtschaftsdünger auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Fluren
   bb) bei der Entnahme der Grassilage aus dem erwähnten Fahrsilo.

Ferner befindet sich in einer Entfernung von 162 m nach Westen ein Sprengstofflager der Firma Füllemann. Es wird darauf hingewiesen, daß im Falle einer Explosion im Lager bei den Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet mit einer vollständigen Zerstörung von Fensterscheiben, der Beschädigung von Fenster- und Türrahmen sowie Rißbildungen am Baukörper gerechnet werden muß.

Diese Gegebenheiten führen zu nachteiligen und belastenden Auswirkungen für das Baugebiet. Es ist vorgesehen, beim Verkauf der Baugrundstücke durch die Stadt in die Kaufverträge Bestimmungen aufzunehmen, welche die künftigen Eigentümer verpflichten, diese Auswirkungen hinzunehmen.

V. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Von der in den früheren Verkehrsplänen vorgesehenen Weiterführung der Straße "Im Grübler" entlang der Nordgrenze des Plangereichs ist Abstand genommen worden. Diese Straße war Teil einer in Aussicht genommenen äußeren Ringstraße durch das ganze Stadtgebiet. Diese Ringstraßenplanung ist vor einiger Zeit schon aufgegeben worden.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt vom Hagsbucher Weg aus. In der Mitte des Baugebiets zwischen den beiden Häuserreihen wird eine Straße angelegt, die später durch das angrenzende Kleingartengebiet führt und Anschluß erhält an die Feldstetter

Straße. Zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn dieser Straße soll ein Grün- und Parkstreifen entstehen. Dieser Grün- und Parkstreifen bewirkt eine Bereicherung des Straßenbildes durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und bietet die Möglichkeit zur Schneeablagerung im Winter.

In diese in Ost-West-Richtung verlaufende Straße wird die bestehende Straße "Vor Eichhalde" eingeführt.

Die Dimensionierung der Straßen entspricht dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und den Verkehrsbedürfnissen.

b) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Baugebiet sind gewährleistet. Das Gebiet wird an die Anlagen im Hagsbucher Weg angeschlossen, deren Kapazität ausreicht.

VI. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Wie bereits ausgeführt, ist die Stadt Eigentümerin aller Flächen im Bebauungsplangebiet. Eine Umlegung ist deshalb nicht erforderlich. Die Flächen werden zunächst verschmolzen und dann nach den Festlegungen des Bebauungsplans in Baugrundstücke aufgeteilt. Es sind alle Voraussetzungen für eine baldige Erschließung und Bebauung des Gebiets gegeben. Dieser Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung und die Bebauung bilden.

Es ist vorgesehen, mit dem Bau der Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen im April dieses Jahres zu beginnen und die Anlegung der Straßen sofort anschließend im Sommer durchzuführen.

Der Verkauf der Bauplätze an die bereits ausgewählten Bewerber ist für April/Mai 1987 in Aussicht genommen.

VII. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Stadt für die Erschließung des Baugebiets, insbesondere für die Ausführung der Straßen samt Gehweg und Grünstreifen sowie für die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle betragen ca. 500 000.-- DM. Dieser Ausgabenbetrag wird in den Haushalt dieses Jahres aufgenommen. Zur Finanzierung verwendet werden die Erschließungs- und Anliegerbeiträge, die von den Bauplatzkäufern gemäß der mit dem Kaufver-

trag verbundenen Ablösungsvereinbarung innerhalb eines Monats, also bis Mai/Juni 1987, zu zahlen sind. Zur Deckung des städtischen Kostenanteils werden Eigenmittel der Stadt eingesetzt, das gilt insbesondere auch für die Zwischenfinanzierung.

Laichingen, den 5. März 1987

R a a b
Bürgermeister.