BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DANIEL-MANGOLD-STRASSE / MOHRENGASSE“

STADT LAICHINGEN, GEMARKUNG LAICHINGEN

ALB – DONAU – KREIS

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
3.1 Landesentwicklungsplan 2002
3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
6.1 Umweltbericht
7. Städtebauliche Konzeption
7.1 Erschließung
7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Wasserversorgung
8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
8.3 Stromversorgung
8.4 Müllentsorgung
8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
8.6 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung
10. Örtliche Bauvorschriften
10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper, Einfriedigungen
11. Flächenbilanz

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Laichingen liegt im Alb-Donau-Kreis.
Die Einwohnerzahl von Laichingen IV / 2007 beträgt 10.976 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 04.07.2008)

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Gebiets geschaffen werden. Für dieses Gebiet liegt zur Zeit nur ein Baulinienplan vor.
An die Stadt ist ein Investor, der im nordöstlichen Bereich neue Wohngebäude errichten möchte, herangetreten. Nach § 34 BauGB sind zur Zeit nur zweigeschossige Gebäude zulässig.
Um eine Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein erweitertes Wohnangebot im Stadtgebiet von Laichingen geschaffen. Damit wird dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden" Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Laichingen ist zusammen mit Blaubeuren als Mittelzentrum ausgewiesen.
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Laichingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne" zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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
- Durch die 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.

3.2 Regionalplan

Laichingen wird in der Teilfortschreibung des Regionalplans von 1987 als Doppelmittelzentrum zusammen mit der Stadt Blaubeuren ausgewiesen. Laichingen ist mit der "Regionalen Entwicklungsachse - Blaubeuren - Laichingen - Bad Urach" in das Netz der zentralen Orte eingebunden. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der schwäbischen Alb beitragen. Damit hat die Stadt die Aufgabe, die Bevölkerung eines Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs zu decken.

Das nächst gelegene Oberzentrum Ulm ist rund 30 km entfernt. Laichingen ist bevorzugt zu entwickeln, damit die Stadt ihre zentralörtlichen Funktionen im gewünschten Umfang wahrnehmen kann. (Quelle: vgl. Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987, S.27-28)

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich auf Gemarkung Laichingen, im westlichen Siedlungsbereich. Er wird im Wesentlichen durch die Straßen „Daniel-Mangold-Straße“, „Mohrengasse“, „Uhlandstraße“ und „Max-Lechler-Straße“ begrenzt. Das Plangebiet überlagert den Baulinienplan Uhlandstraße vom 04.09.1952 und den Baulinienplan Daniel-Mangold-Straße vom 11.09.1952

Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch die Flurstücke 64/7 (Mohrengasse), 208/2, 208/4, 219/1, 219/2, 219/3, 489/2, 489/3, 550 (Max-Lechler-Straße) und 1035
im Osten:	durch die Flurstücke 55, 53, 53/1, 56/1, 56/2, 61, 62/2, 64/1, 64/6, 64/8 und 64/9
im Süden:	durch die Flurstücke 64/7 (Mohrengasse), 230/1, 230/2, 232, 550 (Max-Lechler-Straße), 550/2 und 544
im Westen:	durch die Flurstücke 517 (Mörikestraße), 519, 545, 1035/1 und 1125/2 (Uhlandstraße)

In das Plangebiet sind folgende Grundstücke einbezogen: 35/1, 212, 213, 214, 214/1, 215, 215/1, 215/2, 215/3, 215/4, 215/5, 215/6, 215/7, 215/8, 215/9, 216, 216/1, 216/2, 217, 218, 218/1, 218/2, 219/4, 221/1, 221/2, 221/3, 222, 223, 224, 224/1, 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 227, 228, 231 (Uhlandstraße), 491, 491/1 (Daniel-Mangold-Straße), 492, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 503, 504, 506, 507, 551, 552, 555, 561, 561/1, 562, 563, 564/1, 565, 568/3, 569/3, 569/4 und teilweise 64/7 (Mohrengasse) und 550 (Max-Lechler-Straße)

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Die Katastergrundlage wurde von der Stadt mit Stand Dezember 2008 zur Verfügung gestellt.

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, sind einige Grundstücke bereits bebaut. Der Hochpunkt des Plangebiets befindet sich an der Ecke „Daniel-Mangold-Straße“ / „Mohrengasse“

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegenden Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Laichingen (Stadtgebiet) befindet und um innerhalb des Gebiets die notwendige Dichte zu erreichen erfolgt eine Staffelung des Gebiets. Es werden zwei bis dreigeschossige Gebäude zugelassen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das vorhandene System gewährleistet.

8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Schmutzwasserableitung und Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem.
Durch die nahezu vollständige Bebauung mit Anschlüssen an das bestehende Mischsystem der Ortskanalisation kann das Plangebiet mit einem vertretbaren Aufwand nicht auf ein Trennsystem oder ein modifiziertes Entwässerungssystem umgestellt werden.
Eine Bebauung bzw. Erneuerung des Gebäudealtbestandes ist bislang nur im nordöstlichen Geltungsbereich entlang der Daniel-Mangold-Straße vorgesehen.
Das Gebiet wird deshalb nur nach der bestehenden Abwasserkonzeption im Mischsystem entwässert.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind teilweise erforderlich.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund der derzeitigen Nutzung und auf Grund der umliegenden Bebauung als Mischgebiet mit der jeweils nach BauNVO zulässigen Nutzung festgesetzt.
Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen, um die vorhandene Struktur durch diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Teilweise durch die maximale Trauf- und Firsthöhe werden die Regelungen konkretisiert.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper, Einfriedigungen

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs (bereits bebaute Grundstücke) befindet, werden die Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert. Es werden Festsetzungen zur Dacheindeckung und zur Fassadenverkleidung sowie zu Einfriedigungen getroffen. Es ist beabsichtigt u.a. die Dachformen nicht zu regeln, um insbesondere in diesem Bereich die Dachlandschaft lebendig zu gestalten.
Um entlang des Straßenraums ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, werden Regelungen zu Einfriedigungen getroffen.

11. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	1,16 ha	72,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,44 ha	27,3 %
Flächen zur Versorgungsanlagen	ca.	0,01 ha	0,6 %
Gesamtgebiet	ca.	1,61 ha	100 %

Ulm, den 16.06.2009

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Laichingen, den 16.06.2009

Friedhelm Werner
Bürgermeister

STADT LAICHINGEN 9 ALB-DONAU-KREIS