Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr.: 085/2016

Bebauungsplan „10. Änderung Südost und Krähenlau“,
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen

- Satzungsbeschluss -

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 07.11.2016 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Ziel der Planung
Im August 1985 wurde die Nebenbahnstrecke Amstetten - Laichingen stillgelegt. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans "Südost und Krähenlau" wurden im Jahr 2004 zur Revitalisierung dieses Areals - im Sinne der Innenentwicklung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieser Flächen geschaffen. Die Festsetzungen gehen von den damals üblichen Bau- und Nutzungsstrukturen aus.

Mit dem Bebauungsplan „10. Änderung Südost und Krähenlau" reagiert die Stadt Laichingen auf die tatsächliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken/ Wohnungseigentum/ Mietwohnungen in Innenstadtnähe nördlich der Goethestraße.

Auf Grund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen (Überalterung der Bevölkerung/ Bedarf an altersgerechtem, zentrumsnahem Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Laichingen (knappes Angebot an preisgünstigem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum sowie höherem Mietpreisniveau) ist es erforderlich, im Kernbereich diese Nachverdichtung vorzunehmen.

Nach der Kommunalstatistik 2014 des Statistischen Landesamts für Laichingen lebten im Jahr 2003 in Laichingen 1.771 Bürger/innen im Alter von ≥ 65 Jahren. Diese Anzahl lag im Jahr 2013 bereits bei 2.087 (+17,8 %), für das Jahr 2030 werden 2.907 (+64,2%) Menschen prognostiziert. Während das Statistische Landesamt bei der Erstellung der Kommunalstatistik 2014 noch von einer bis zum Jahr 2030 in etwa gleichbleibenden Gesamtbevölkerungszahl in Laichingen von ca. 10.900 ausging, wurde diese Prognose in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf der Basis 31.12.2014 für die Stadt Laichingen auf 11.481 aktualisiert. Die gemeinsame Studie der Allianz und des Beratungshauses Prognos sagt ein Bevölkerungswachstum in der Raumordnungsregion Donau-Iller bis zum Jahr 2045 von 14,88 % voraus.

Die Nettokaltmieten in Laichingen sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Am 18.05.2016 wurde im Wirtschaftsteil der Schwäbischen Zeitung im Rahmen der Berichterstattung über das Versagen der Mietpreisbremse veröffentlicht, dass die Kaltmieten in Laichingen Stand April 2016 bezogen auf alle Wohnungsgrößen bei 8,31 €/m² Wohnfläche und damit höher als in größeren Städten wie zum Beispiel Ehingen, Göppingen und Heidenheim lagen. Diese Daten decken sich in etwa mit den Erkenntnissen der Verwaltung aus Erhebungen und Auswertungen mit den örtlichen Bauträgern und Wohnungsvermittlungsgesellschaften Ende 2015.

Auch die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Stadt Laichingen zur Siedlungserweiterung erfordern – verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs – eine angemessene Nachverdichtung in eine der letzten dafür geeigneten Flächen im Stadtzentrum.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dieser Grundstücke. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den heutigen Anforderungen angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse wird von zwei (II) auf drei (III) und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erhöht, um zukünftig den erhöhten Wohnungsbedarf decken zu können.

Bei einem Nettobauland im räumlichen Geltungsbereich mit ca. 1,05 ha können so rein rechnerisch ca. 4.200 m² mehr Geschossfläche errichtet werden. Dies wiederum ergibt ca. 3.360 m² Wohnfläche und entspricht bei einer durchschnittlichen Größe von 80 m² Wohnfläche rund 40 Wohnungen, bei 60 m² Wohnfläche ca. 56 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Personen/Wohnung kann durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung zusätzlicher Wohnraum für 60 bis 80 Menschen geschaffen werden. Die Änderungsplanung berücksichtigt damit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bedürfnisse nach Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens.

Wollte man diese zusätzlichen Geschossflächen in einem Wohngebiet für eingeschossige Einfamilienhäuser und einer Bebauungsplanfestsetzung für die Geschossflächenzahl von 0,5 - wie in zahlreichen älteren Bebauungsplänen festgesetzt - realisieren, wären 8.400 m² Nettobaulandflächen erforderlich. Zusammen mit den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müsste der räumliche Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans bei rund 1,1 ha liegen. Die Änderungsplanung befördert also die Innenentwicklung und verringert eine Außenentwicklung, durch die Flächen erstmalig durch Bauleitplanung einer baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden. Die Planänderung dient damit auch dem sparsamen Umgang mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden.

In der Umgebungsbebauung sind bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden. Ergänzend wird die Gebäudehöhe geregelt (Trauf- und Firsthöhen), um sicherzustellen, dass die entstehenden Gebäude sich in das Ortsbild einfügen.

Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Laichingen hat am 25.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen den Entwurf einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Auslegung vom 29.08.2016 - 29.09.2016 bestand bei der Stadt Laichingen für jedermann die Gelegenheit, die Planungen mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 29.08.2016 - 29.09.2016 am Verfahren beteiligt.

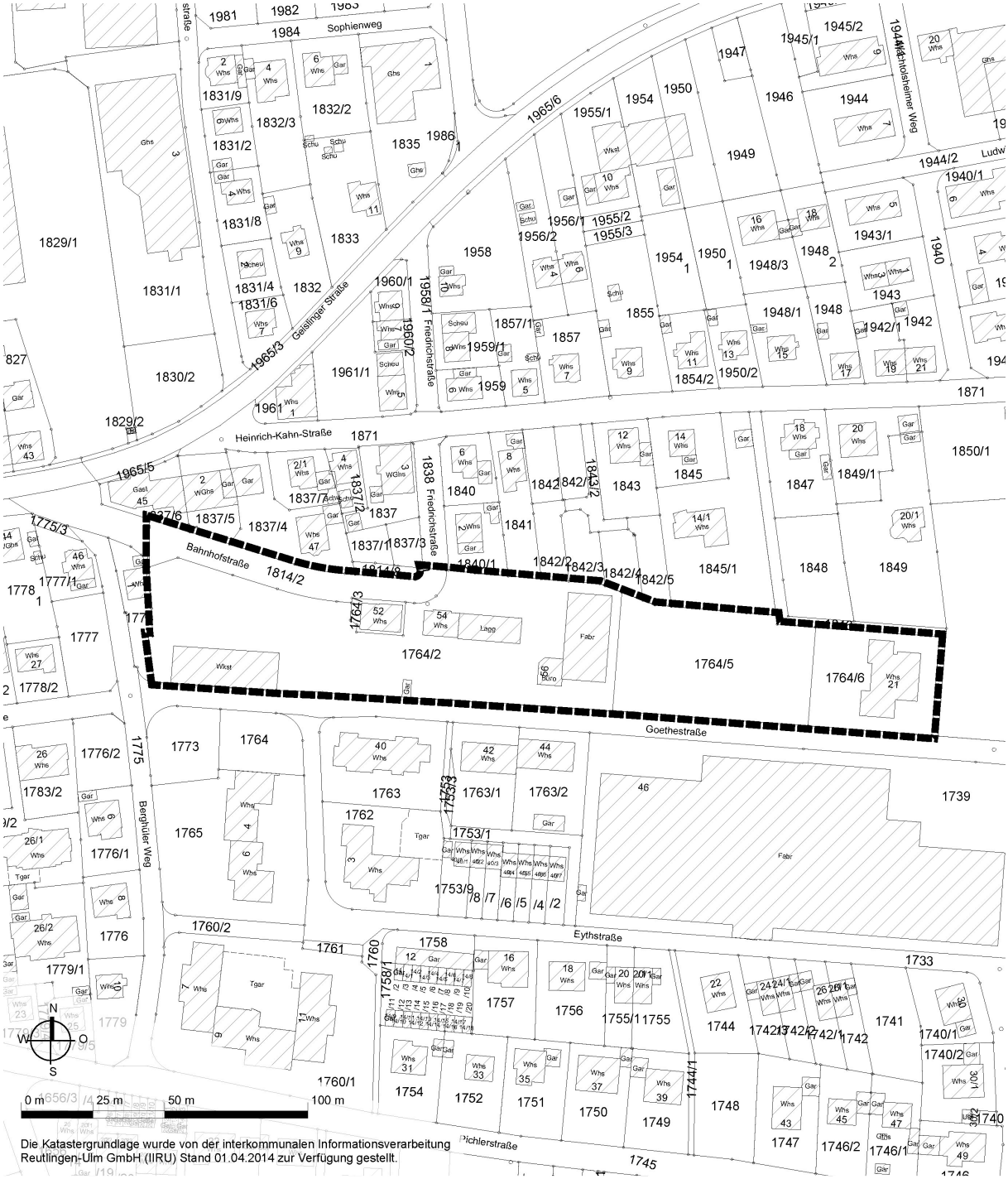
In der Anlage sind die eingegangen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt. Die Stellungnahmen und deren Behandlung führen zu keiner Änderung des Entwurfs.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung und hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Er umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 1764/2, 1764/3,1764/5 und 1764/6 und 1814/2 Teilbereich auf Gemarkung Laichingen.

Das Plangebiet ist über die Goethestraße und die Bahnhofstraße erschlossen. Die Grundstücke sind bisher nur teilweise bebaut.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Die Katastergrundlage wurde von der interkommunalen Informationsverarbeitung Reutlingen-Ulm GmbH (IIRU) Stand 01.04.2014 zur Verfügung gestellt.

3. Kosten und Finanzierung

Die entsprechenden Ausgabemittel für die Bauleitplanung stehen im Verwaltungshaushalt unter der HHStelle 1.6100 6010 zur Verfügung.

4. Beschlussvorschlag

Um das Bebauungsplanverfahren „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, abzuschließen, wird beschlossen:

4.1 Die zum Bebauungsplanentwurf „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen und zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, vorgebrachten Stellungnahmen werden - wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” aufgeführt - behandelt.

4.2 Der Bebauungsplan „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 07.11.2016) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 07.11.2016) wird mit der Begründung vom 07.11.2016 gebilligt und als Satzung beschlossen.

4.3 Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „10. Änderung Südost und Krähenlau“, Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 07.11.2016) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2. vom 07.11.2016) werden mit Begründung vom 07.11.2016 gebilligt und als Satzung beschlossen.

Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Laichingen, den 28.10.2016

gefertigt:	gesehen:	gesehen:
Burgmaier SG-Leiterin	Hascher Amtsleiter	Kaufmann Bürgermeister

Anlagen:
- Planzeichnung (Teil A) (DIN A3, verkleinert) vom 07.11.2016, col
- Anlage 1 - Übersichtslageplan – Lageplan Schnittlinien (DIN A3, verkleinert) vom 07.11.2016
- Anlage 2 – Schnitte und Erdgeschossfußbodenhöhen (DIN A3, verkleinert) vom 07.11.2016
- Anlage 3 – Altersaufbau der Bevölkerung von Laichingen zum 31.12.2014 und Prognose StL für das Jahr 2030
- Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 07.11.2016 (7 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 07.11.2016 (3 Seiten)
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 07.11.2016 (3 Seiten)
- Satzungstext (1 Seite)