Stadt Laupheim

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

für den Bebauungsplan „Schlatt I, Änderung 3“

in Laupheim

Stand: 06.04.2017

Planungsziel

Die Bebauungsplanänderung „Schlatt I, Änderung 3“ dient der Nutzungsänderung des Flurstücks 6096, Gemarkung Laupheim. Für diese Fläche war bisher die Nutzung einer Kindestagesstätte vorgesehen. Diese wurde jedoch an anderer Stelle verortet, sodass die Fläche nun dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird. Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet, die Höhenentwicklung orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Baufelder.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Fläche liegt derzeit brach und wird temporär von Anwohnern als Stellplatz für private PKW genutzt.

Zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren „Schlatt I“ wurde 1998 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Da es sich in diesem Verfahren lediglich um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes handelt, konnte auf eine umfangreiche Prüfung verzichtet werden. Eine genauere Untersuchung und insbesondere Bilanzierung wurde somit nur für die geänderte Planung auf der betroffenen Fläche vorgenommen.

Durch die Änderung werden rund 3.155 m² Wohnbaufläche verfügbar, sodass mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 630 m² zur ursprünglichen Planung zu rechnen ist, da vorgesehene Grünflächen für die Kindertagesstätte wegfallen.

In Bezug auf die Lärmbelastung sind die verkehrlichen Auswirkungen für die vorhandene Bebauung zumutbar, wesentliche Veränderungen der Immissionsbelastung sind nicht zu erwarten. Für das Grundstück selbst sind Aufenthalts- und Schlafräume oberhalb des Erdgeschosses mit Lärmschutzfenstern auszustatten.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen gerechnet.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden, die Bodenfunktionen gehen durch die Versiegelung verloren. Die Planung sieht Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen vor, sodass insgesamt nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen gerechnet werden muss.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird auf Grund der Lage des Grundstücks als gering beeinträchtigt eingestuft. Um das Straßenbild der Bühler Straße weiter zu führen hat das Baufenster zur Flurstücksgrenze Richtung Bühler Straße einen Abstand von sieben Metern. Dieser Bereich ist intensiv zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Veröffentlichung des Auslegungsbeschlusses am 11.03.2016 bekannt gemacht und vom 18.03.2016 bis 22.04.2016 durchgeführt. Dabei lagen die Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Rathaus öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Stellungnahme zum Thema Stellplätze und Tiefgarage abgegeben. Bemängelt wird die Gehweg- und Parkplatzsituation vor Fichtenweg 4 und 6, die Einfahrt zum Grundstück sei durch eine grenznahe Bebauung nicht mehr möglich und es fehle ein Gehweg.

Die vorhandene Verkehrsfläche wird durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht eingeschränkt, zur Sicherheit wurde ein Schrammbord von 0,5 m vorgesehen. Ein Gehweg ist nicht nötig, da es sich um eine Verkehrsfläche „mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg, öffentliche Stellplätze, Bauminseln und Grundstückszufahrten“ handelt und somit nur von Anliegern mit dem PKW genutzt wird. Stellplätze sind bei der Bebauung des Baufelds bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten in einer Tiefgarage unterzubringen, wie viele der Bauherr dort über den Stellplatzschlüssel hinaus dort unterbringt, ist ihm überlassen. Der eigene Stellplatzbedarf sollte auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, wobei die Planunterlagen vom 01.09.2016 bis 04.10.2016 öffentlich auslagen, gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mehr ein.

Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 17.03.2016 um eine frühzeitige Stellungnahme bis zum 22.04.2016 und erneut mit Schreiben vom 25.08.2016 um Stellungnahme bis zum 04.10.2016 gebeten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind u.a. Stellungnahmen und Einwendungen zu folgenden Themen eingegangen:

- Höhenbeschränkung: Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen hat eine Gebäudehöhe von 12 m über Grund vorgeschrieben. Diese Höhe wurde als maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Lärm: Das LRA Biberach weist auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und auf ergänzende passive Maßnahmen falls aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen hin. Ein entsprechender Vermerk wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Vermessung: Das LRA Biberach weist auf ein neues Höhensystem hin, das eingeführt wurde und genutzt werden soll. Die Legende zur Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.
- Zufahrt für die Feuerwehr sowie Hydranten: Laut LRA Biberach sind die Zufahrten für die Feuerwehr entsprechend zu dimensionieren und es wird auf Ausführungen von Hydranten und Rohrleitungen hingewiesen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und müsse abschließend im Rahmen des Baugesuchs konkretisiert und abgehandelt werden.
- Einbruchhemmende Maßnahmen: Das Polizeipräsidium Ulm weist auf die kostenfreie Beratung zu einbruchhemmenden Maßnahmen für Architekten und Bauherren hin. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Stellplatzschlüssel: Das Amt für öffentliche Ordnung regte einen erhöhten Stellplatzschlüssel an. Die Anregung wurde berücksichtigt, aber nicht festgesetzt, da sich ein erhöhter Stellplatzschlüssel nicht ohne erheblichen Aufwand realisieren ließe. Mehr Stellplätze dürfen freiwillig immer gebaut werden.

- Leitungen: Leitungsträger weisen auf ihre Beteiligung hin, falls Veränderungen an Leitungen vorgenommen werden. Dies ist erst für die Baumaßnahme von Bedeutung.

Alle Stellungnahmen konnten während des Verfahrens abgearbeitet und zu großen Teilen auch berücksichtigt werden. Im Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung brachten die Träger öffentlicher Belange keine neuen Anregungen ein, sodass sie sich mit der Planung einverstanden zeigen.

Laupheim, den 06.04.2017

Hermann Schick
Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Baurecht