

# **Begründung zum Bebauungsplan „Obere Wiesen I“ -Neufassung- in Laupheim**

## **1. Anlaß der Planung**

Das vorhandene Plangebiet war in einem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Am früheren Ortsrand von Laupheim entstanden, ist diese aus heutiger Sicht relativ zentrumsnah gelegene Fläche kein idealer Standort für gewerbliche Nutzungen, zudem sie auch in der Nachbarschaft von Wohngebieten zusehends mehr immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegen. Dieses vom Gebietscharakter eher einer Gemengelage entsprechende Gebiet ist daher ideal für eine Nutzungskonversion.

Nachdem das in Privatbesitz befindliche Grundstück nun zum Verkauf kommt, ist vom Erwerber vorgesehen, dort Wohnhäuser in verdichteter Bauweise zu erstellen.

## **2. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum Jahr 2000, ist aber bereits jetzt zum größten Teil hinsichtlich der baulichen Entwicklung ausgeschöpft.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist eine entsprechende Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche vorgesehen.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Laut dessen Aussage gehört der Planbereich der geologischen Formation „Iller-Riß-Platte / Ochsenhausen-Achstettener Talboden“ an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung als Grünland.

## **3. Verfahren**

Die Urfassung des Bebauungsplans „Obere Wiesen“ wurde am 04.04.1964 rechtsverbindlich. Zwischen 1974 und 1991 wurden insgesamt 6 Änderungen an dem Plan vorgenommen. Der Kernbereich der Planung - das gewerblich genutzte Gebiet entlang der Rottum - blieb jedoch bisher von allen Änderungen unberührt.

Der Gemeinderat hatte am 02.02.98 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung auf der Basis der Gesamtplanung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 14.02.98 durchgeführt. Am 28.07.98 beschloß der Gemeinderat aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung und aufgrund einer geänderten Planungskonzeption die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.08.98 bis 10.09.98 statt.

## **4. Bestand**

### **4.1 Lage / Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage der Kernstadt Laupheim und umfaßt neben der Fläche der ehemaligen Laupheimer Werkzeugfabrik (LW) auch die unmittelbar

südlich angrenzenden Bauflächen. Das Gelände ist durch seine Lage in einer Talsohle weitgehend eben.

#### 4.2 Nutzung / bestehende Bebauung

Das Plangebiet selber ist unbebaut; nördlich grenzen die Gewerbeflächen der ehemaligen LW an (Lagerhalle, bituminöser Lagerplatz). Im Osten liegt, getrennt durch den Rottumweg ein kleineres, mit freistehenden Einzelhäusern und teilweise auch Doppelhäusern bebautes Gebiet aus den 60er Jahren mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kleinerer privater Parkplatz der Berufsschule, die selber unmittelbar südlich davon, lediglich getrennt durch die Straße Obere Wiesen, angrenzt.

Östlich der Rottum befinden sich die Sport und Freizeitanlagen (Freibad, Tennisplätze, Sportplätze, Wildgehege).

#### 4.3 Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt innerhalb des Bereiches der Neufassung neben Gewerbegebiet auch Industriegebiet fest. Diese Festsetzung ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (Reines Wohngebiet!) ausgesprochen problematisch.

#### 4.4 Verkehr

Das Baugebiet wird in dieser ersten Planungsstufe ausschließlich über Lenzhalde / Rottumweg erschlossen, die ihrerseits einen schnellen Anschluß an die Biberacher Straße ermöglichen.

#### 4.5 Landschaft / Vegetation

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befinden sich folgende Landschaftselemente bzw. landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

- begradigter Abschnitt der Rottum, naturfern
- entlang der Rottum einen auewaldähnlichen Gehölzgürtel
- entlang des Rottumweges einzelne Flächen mit auewaldähnlicher Vegetation
- extensive Wiese auf den übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes
- waldähnlicher Gehölzsaum im Bereich des Freibades
- großes Gartengrundstück (ca. 0,8 ha) nördlich der Lenzhalde.

Die auewaldähnlichen Grünbestände bilden innerhalb des Stadtkörpers ein prägendes landschafts- bzw. stadträumlich prägendes Element.

#### 4.6 Immissionen / Emissionen

In der Nähe des Baugebietes befinden sich folgende emissionsrelevante Nutzungen:

- Freibad
- Tennisanlagen
- Lackiererei innerhalb des Gewerbegebietes
- Parkplatz der Berufsschule

Die Entfernungen Zwischen den Freizeitnutzungen im Osten und dem geplanten Baugebiet sind so groß (Minimum 50 m), und durch hohe Vegetation abgeschirmt, daß die davon ausgehenden Störungen nur unwesentlich sind. Die Lackiererei verursacht ebenfalls nur geringfügige Geruchsbelästigungen und liegt außerhalb der Hauptwindrichtung. Sie wird im Zuge der weiteren geplanten Bebauung des Gebietes verlegt. Der Parkplatz im Süden wird aufgrund seiner

geringen Stellplatzzahl ebenfalls nur Störungen verursachen, die im Bereich des Zumutbaren liegen.

#### 4.7 Altlasten

Das Plangebiet grenzt im südlichen Teil an die Altablagerung „Obere Wiesen / Rottumweg Laupheim“, Obj.-Nr. 00251, auf der in den Jahren 1960 - 1968 Erdaushub, Bauschutt und anteilig auch Sperrmüll abgelagert wurde. Die Fläche ist mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen zur Wiedervorlage) eingestuft. Im nördlichen Teil der des Plangebietes befindet sich der Altstandort „Werkzeugfabrik, Fabrikstraße 5, Laupheim“, Obj.-Nr. 00755, Flst.Nr. 4657, in dem von 1870 bis 1985 Werkzeug hergestellt wurde. Auf Grund des sehr langen Betriebszeitraumes und der Größe der Fläche wurde als Handlungsbedarf eine historische und technische Erkundung festgestellt.

Das Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Ing. GmbH - Leipheim hat mehrere Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Die festgestellten Einwirkungen bzw. Bodenbelastungen lassen nach Aussage der Gutachter die beabsichtigte bauliche Nutzung zu. Weitergehende Untersuchungen werden empfohlen und auch durchgeführt.

### 5. **Planinhalt**

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, daß das gesamte Areal, soweit es gewerblich genutzt ist oder im Bebauungsplan der Urfassung als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sukzessive für eine andere als gewerbliche Nutzung umgewidmet wird. Dabei handelt es sich jedoch eher um eine langfristige Perspektive. Da momentan nur der im Süden gelegene bisher unbebaute Bereich zur Disposition steht und der bisher gewerblich bebaute Teil im Norden - vorerst - in seiner gewerblichen Nutzung bestehen bleiben soll, sind diese Flächen weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei diese Festsetzung so gestaltet ist, daß keine Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung zu erwarten sind. Das heißt insbesondere, daß die Festsetzung GI (Industriegebiet) aufgehoben und in den Randbereichen zur Wohnbebauung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Diese Festsetzungen würden im Falle einer Ausweitung der Wohnbauflächen den neuen Gegebenheiten angepaßt.

Plankonzept sieht eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, zweigeschossig mit geneigtem Dach vor. Geplant sind 30 Wohneinheiten mit Reihenhäusern, wobei der Bebauungsplan seine Festsetzungen so flexibel gestaltet, daß auch andere Bauformen grundsätzlich möglich sind. Die Bauzeilen sind so angeordnet, daß sie einerseits nach Süden ausgerichtet sind, andererseits dem Bogen des Rottumweges folgen, wodurch sich eine spannungsreiche Anordnung der Baukörper ergibt.

Zur Unterstützung der langfristigen Freiraumplanung entlang der Rottum innerhalb des Stadtgebietes, wird das Rottumufer von der Bebauung freigehalten und durch einen Geh- und Radweg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Das als Garten genutzte Flurstück 4656/1 (im alten Bebauungsplan Gewerbegebiet) wird als Mischgebiet festgesetzt und bietet somit ein breites Spektrum verschiedener Optionen für die Zukunft.

Insgesamt ist die Planung, die zentrumnahes Wohnen von hoher Qualität verspricht, ein bedeutender Beitrag zur Aufwertung des gesamten Stadtteils.

#### 5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch verkehrsberuhigte Straßen. Der im Süden befindliche Parkplatz verbleibt in seiner derzeitigen Nutzung. Die bestehenden angrenzenden

Erschließungsstraßen (Lenzhalde / Rottumweg) werden verkehrsberuhigt ausgebaut, um den Durchgangsverkehr, der bisher Probleme verursachte, aus dem Wohnbereich herauszuhalten.

Vorgesehen ist eine Ausbaubreite von durchweg 5,5 m, wobei Lenzhalde und Rottumweg zusätzlich einseitige Fahrbahnverengungen erhalten. Sie erhalten auch einseitig öffentliche Längsstellplätze.

Zur Erschließung dieses Gebietes wird mit dem künftigen Bauherrn ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

### 5.3 Grünflächen

Innerhalb des Baugebietes verstärkt ein Grünzug entlang des Flußunterhaltungsweges an der Rottum den dort am Böschungsbereich vorhandenen Grünstreifen. Aus diesem Grund ist eine Bepflanzung mit standortgerechten (i.e. auetypischen) Gehölzen festgesetzt. Ein weiterer Grünstreifen befindet sich entlang des Rottumweges. Hier soll eine allecartige Bepflanzung den Straßencharakter aufwerten. Gegebenenfalls können auch einige der vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.

### 5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Laut § 1a(3) BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, „...soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“ Genau dies ist hier der Fall, das die Flächen bereits in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt waren. Zweifellos stellt die Planung einen nicht unerheblichen Eingriff in die vorhandene Situation dar. Durch eine Herabstufung vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet sind jedoch weniger Eingriffe zu erwarten, als bisher möglich gewesen wären.

### 5.5 Altlasten

Um die vor allem im südlichen Bereich auf der heutigen Grünfläche zwischen Rottumweg und Rottum geplante Wohnnutzung zügig durchführen zu können, wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der u.a. die fach- und sachgerechte Entsorgung von Bodenbelastungen beinhaltet. Die nördlich angrenzenden Flächen werden gem. § 9(5) BauGB als Flächen mit Bodenbelastungen gekennzeichnet, die auch entsprechend dem Landesabfallgesetz B-W und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei baulichen Maßnahmen einzelgehend zu untersuchen und bei Bedarf zu entsorgen sind.

Auf der Grundlage der historischen Untersuchung werden die mit Schlacke verunreinigten Bereiche genauer eingegrenzt. Der nördliche Teil des Geländes (ehem. Werkzeugfabrik) wird weitergehend historisch und technisch erkundet und sodann ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt.

Im südlichen Bereich werden nach dem Abgrenzen schadstoffhaltiger Auffüllungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen die verunreinigten Bereiche ausgekoffert und sachgerecht beseitigt bzw. verwertet. Danach ist das Gelände nicht mehr kennzeichnungspflichtig.

**6. Flächenangaben**

Bruttofläche:	4,88 ha	=	100,0 %	
Nettobauland WA:	0,91 ha	=	18,8 %	
Nettobauland MI:	1,55 ha	=	31,7 %	
Nettobauland GE:	0,73 ha	=	15,0 %	
Nettobauland GEE:	0,87 ha	=	17,8 %	
Verkehrsfläche:	0,67 ha	=	13,7 %	(incl. Verkehrsgrün)
privater Parkplatz:	0,09 ha	=	1,9 %	
private Grünfläche	0,06 ha	=	1,1 %	

Laupheim, den 23.11.98

.....  
Fischer

1. Beigeordneter

.....  
Jacobsen

Stadtplanungsamt