

Begründung zum Bebauungsplan

„Industriegebiet beim Stadtbahnhof“ Änderung 7 in Laupheim

1. Anlass der Planung

Die nicht vorhandene durchgängige Befahrbarkeit der Vorholzstraße sorgt bereits seit mehreren Jahren für Andienungsprobleme bei den ansässigen Firmen und deren Kunden. Der provisorisch als Verbindung in Anspruch genommene Feldweg ist nicht annähernd in der Lage, den Ansprüchen an eine brauchbare Verkehrserschließung gerecht zu werden, auch wenn er zwischenzeitlich notdürftig ausgebaut wurde.

2. Bestand

2.1. Lage und Topografie

Westlich der Uhlmannstraße gibt es einen durch früheren Kiesabbau entstandenen markanten Geländeversprung in Form einer steilen Böschung, so dass das Plangebiet in etwa 10 m tiefer als die Uhlmannstraße und das Gewerbegebiet östlich davon liegt. An der Westgrenze des Geltungsbereichs verläuft die Rottum. Zwischen Rottum-Böschung und der Böschung an der Uhlmannstraße ist das Gelände weitgehend eben.

2.2. Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung werden große Anteile als Lagerflächen mit einzelnen Lagerhallen genutzt. Größere Flächen liegen auch brach und sind teilweise dicht mit Gehölzen bewachsen. Bemerkenswert ist ein kleinerer See, der sich in Folge des Kiesabbaus gebildet hat. Die Brachflächen sind an der Nordgrenze und um den See herum dicht mit Gehölzen bewachsen ebenso wie die Böschung an der Uhlmannstraße.

Darüber hinaus befindet sich noch drei Wohnhäuser und große Teile einer Obstbaumwiese im Geltungsbereich.

2.3. Verkehr

Nördlich und südlich grenzen die jeweiligen Arme der Vorholzstraße an den Änderungsbereich. Die Planung sah ursprünglich eine Verbindung dieser beiden Abschnitte vor. Da für das Zwischenglied kein Grunderwerb getätigt werden konnte, ist die Vorholzstraße hier unterbrochen. Als 'Ersatz' dient ein Feldweg, der parallel nach Westen versetzt, die beiden Anschlussstücke verbindet. Dieser Weg weist Breiten zwischen 3,0 m und 4,0 m auf und ist mit einer einfachen Tragdeckschicht befestigt. Diese wird durch die hohen Verkehrsbelastungen immer wieder schadhaft und muss ständig ausgebessert werden. Seit Jahren führen die Anlieger Beschwerden über die ungenügende Verkehrsverbindung.

2.4. Altlasten

Auf Flst. 2587/2 befindet sich der Altstandort „Teppichfabrik Vorholzstraße 16“ mit der Flächennummer 794. Dieser Altstandort ist mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen zur Wiedervorlage bei Umnutzung)

gekennzeichnet. Bei Eingriffen in diese Fläche muss mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte deshalb die Entsorgungsproblematik für belastetes Bodenmaterial geklärt werden.

3. Planungsrecht

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er, wie auch der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar.

3.2. Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans stellt für den Abschnitt der Rottum einen naturfernen Charakter fest und schlägt die Uferstreifen für Ausgleichsmaßnahmen vor.

3.3. Gewässerrenaturierungsplan

Für den Verlauf der Rottum besteht ein Gewässerrenaturierungsplan aus dem Jahr 1997. Er sieht im westlich des Bebauungsplans Renaturierungsmaßnahmen schwerpunktmäßig in Form einer Mäandrierung vor. Weiter flankierende Maßnahmen (Buhnenbau, Fischunterstände, Maßnahmen an der Gewässersohle) beschränken sich auf den unmittelbaren Uferbereich und werden von der Planung nicht berührt.

3.4. bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“ wurde am 08.10.1977 rechtskräftig und erfuhr bisher sechs Änderungen, wovon die vierte Änderung bereits die Verbindung der Vorholzstraße zum Gegenstand hatte. Dieses Änderungsverfahren konnte jedoch nicht umgesetzt werden.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Ulmer Straße – Ehinger Straße – Friedhof Teil 1“, rechtskräftig seit 24.06.1996 an. Hier läuft zurzeit ein Änderungsverfahren. Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße – Stadtbahnhof“ rechtskräftig seit 28.08.1999. Beide Bebauungspläne haben den ursprünglichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Teilen überlappt und entsprechend verändert.

3.5. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 09.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Diesem Beschluss gingen bereits Aufstellungsbeschlüsse am 02.11.1998 und am 24.01.2000 voraus, jedoch wurde die Planung auf Grund der schwierigen Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin immer wieder verzögert. Der letzte Aufstellungsbeschluss stellte gleichsam eine Bekräftigung der vorangegangenen Beschlüsse dar, hatte aber zusätzlich neben der Vorholzstraße auch das Gelände bis zur Uhlmannstraße zum Inhalt. Dadurch sollten die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Fa. Uhlmann über die Straße hinweg nach Westen geschaffen werden. Dies kann jetzt der aktuellen Lage nach wieder rückgängig gemacht werden – der Bebauungsplan hat nun wieder ausschließlich die Verlegung der Vorholzstraße zum Inhalt. Auf Grund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung wurde am ... die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.10.2002 bis 28.11.2002 statt.

4. Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Verbindung der Vorholzstraße planungsrechtlich vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit mehrere Trassenvarianten zur Verbindung der beiden bereits ausgebauten Enden der Vorholzstraße untersucht, da ein Grunderwerb der Straßentrasse, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, wegen liegenschaftlicher Probleme nicht möglich war.

Die gewählte Trassenvariante, die auch den geringsten Grunderwerb benötigt, folgt im wesentlichen dem vorhandenen, jetzt als 'Bypass' genutzten Feldweg.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die neue Straßenverbindung rechtsverbindlich festgesetzt und die vorhandenen Baugrenzen und Wegeeinmündungen entsprechend modifiziert. Die Ausbaubreite der geplanten Verbindungsstraße beträgt 6,5 m mit einem einseitigen Geh- und Radweg von 2,5 m und einem Schrammbord von 1,0 m.

5. Umweltrelevanz

Wegen der bisher nur teilweise erfolgten gewerblichen Nutzung sind Grünbestände unangetastet geblieben, bzw. es haben sich in nicht oder nur sporadisch genutzten Bereichen neue ökologische Strukturen gebildet. Hervorzuheben ist insbesondere die Obstbaumwiese und der kleine See mit Ufervegetation. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans sieht auch dort eine überbaubare Fläche in einem Gewerbegebiet vor.

Daher ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe, die eine UVP/UVS bzw. eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EAB), ggf. mit Ausgleichsmaßnahmen, nach sich ziehen würden. Die Verlegung des geplanten Verbindungsstücks der Vorholzstraße erfolgt auf vormaligen Gewerbeflächen.

6. Flächenangaben

(nur für den Bereich der Änderung 7)

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Anteil (%)</i>
Bauflächen	11.363	64,3
Verkehrsflächen	3.381	19,1
Grünflächen	2.923	16,5
Summe	17.667	100,0

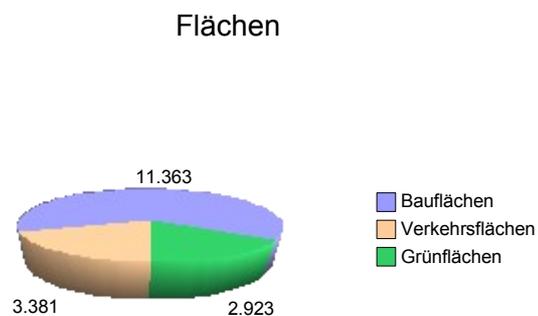


Abbildung 1 Flächen

Laupheim, den 24.09.2001, geändert am 30.08.2002, geändert am 17.03.2003

Jacobsen
Stadtplanung

Fischer
Erster Beigeordneter