

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost“ Änderung 2

Die Erweiterung des Standorts Diehl Aircabin (vormals Airbus / Aircabin) für den A 380 musste seinerzeit unter großem Zeitdruck und sehr schwierigen Begleitumständen durchgeführt werden. Unter anderem war die K 7582 um das geplante Gewerbegebiet herum zu verlegen. Zur Sicherung des Bauvorhabens und der notwendigen Maßnahmen wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost“ aufgestellt (rechtskräftig 10.08.02). Für Anpassungen im Zuge der Ansiedlung der Fa. Burgmaier wurde der Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert (rechtskräftig 31.01.04).

Das Plankonzept sieht, vom mittleren Kreisverkehr der Kreisstraße ausgehend, entlang der Haupterschließungsachse einen Grünzug vor, der eine Verbindung zur Grünfläche im Bereich der Zufahrt des Heeresflugplatzes darstellt.

Im Bereich dieser Grünfläche sind nun von Diehl Aircabin Stellplätze vorgesehen. Auf der Walpertshofer Straße (ehemalige Kreisstraße) sind bereits Stellplätze angeordnet. Eine Grünfläche in der im Bebauungsplan festgesetzten Größe ist für das Gesamtkonzept nicht zwingend erforderlich, solange der Grünzug als solcher erhalten bleiben kann. Die Stellplätze nehmen nicht die gesamte bisherige Grünfläche ein, könnten aber durchaus später erweitert werden. Aber auch gewerbliche Nutzungen sind mittelfristig denkbar. Der Bebauungsplan wird folglich dahingehend abgeändert, dass die nicht für den Grünzug benötigte Fläche in eine Gewerbefläche umgewandelt wird. Wegen der Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnnutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Die Nutzungswerte orientieren sich an der benachbarten Gewerbefläche von Diehl Aircabin. Wegen der Umwandlung in eine Gewerbefläche wird der verbleibende Grünzug als private Grünfläche festgesetzt. Dort können die notwendigen Retentionsanlagen untergebracht werden.

Die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Grundstücken, seit je her als Feldweg vorhanden, wird durch die Festsetzung einer Stichstraße von 6,0 m Breite gesichert. Da nur wenig Verkehr zu erwarten ist, wird auf einen Gehweg verzichtet.

Die bereits erfolgte Umgestaltung der Walpertshofer Straße durch Parkieranlagen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das so genannte „Feldwibelwohnheim“ (Walpertshofer Straße 12) wird zum dauerhaften Wohnen, nicht nur für Bundeswehrangehörige, sondern auch von Privatpersonen genutzt. Aus diesem Grund wurde das Grundstück in den bisherigen Plänen als Sondergebiet festgesetzt. Für den Fall

einer späteren Umnutzung wird die Festsetzung in Gewerbegebiet geändert und die Wohnnutzung mit der Maßgabe des § 1(10) BauNVO als Bestandsschutz deklariert. So ist eine spätere Nutzungsänderung jederzeit problemlos möglich. Die umliegenden Flächen sind zum Schutz der Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier wird jetzt zusätzlich über § 9(2) BauGB (zeitlich beschränkte Festsetzungen) bestimmt, dass bei Änderung der Nutzung hin zu Gewerbe die Flächen mit der Zweckbestimmung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ zu einem Gewerbegebiet ohne Einschränkungen werden, da dann das Schutzbedürfnis entfällt. Um den Schutzstatus des Wohnens beim Feldweibelwohnheim nicht zu verschlechtern, wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Obergrenze eines Mischgebiets für zulässige Emissionen bestimmt.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Parkplatz wurden anhand der RLS-90 untersucht. Wegen des laufenden Schichtbetriebs ist nachts für die lauteste Stunde ein Zuschlag einzurechnen. Da praktisch alle Fahrbewegungen zur Nachtzeit während des Schichtwechsels stattfinden, erhöht sich der ermittelte Wert um ca. 9 dB(A) und liegt damit etwas über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 45 dB(A). Die maximal zulässigen Zuschläge für Einzelgeräusche, wie z. B. Türenschnellen (20 dB(A) über dem Orientierungswert), werden nicht überschritten.

	Stellplätze	EG tags/nachts [dB(A)]	OG tags/nachts [dB(A)]
Bestand	87	36,27 / 43,55	37,32 / 44,60
Planung	166	39,82 / 47,10	40,98 / 48,26

Tabelle 1: Emissionen durch den Parkplatz

Laut Landratsamt ergibt die Berechnung nach der Bayrischen Parkplatzlärmstudie ähnliche Ergebnisse. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist verhältnismäßig gering. Die dem Parkplatz zugewandte Giebelseite des Wohngebäudes weist keine Fenster auf, diese befinden sich winklig zum Parkplatz. Diese Konstellation wirkt sich immissionsmindernd aus; ohne dies mit exakten Zahlen belegen zu können, erscheint eine Minderung von ca. 2 dB(A) realistisch. Für eine zusätzliche Abschirmung sorgen die vorgelagerten Garagen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung nur minimal ist.

Durch die gewerblichen Anlagen in der Nachbarschaft und das vorhandene Parken ist bereits eine Vorbelastung gegeben. Eine Lärmschutzwand wäre wegen der Parkplatzzufahrt im Süden nicht sinnvoll machbar und in Relation zur geringfügigen Überschreitung auch nicht vertretbar. Daher wird auf weitere Maßnahmen verzichtet, zumal die Pegelspitzen durch Einzelgeräusche deutlich unter dem zulässigen Höchstwert liegen.

Weitere kleinere Änderungen dienen der Anpassung an bestehende Gegebenheiten:

- Die Festsetzung „Fläche für Aufschüttungen“ im Westen des Geltungsbereichs wurde aufgehoben, nachdem hier bereits ein Hügel aufgeschüttet wurde.
- Eine öffentliche Grünfläche wird aufgehoben, nachdem diese Fläche verkauft worden ist.
- Der verbleibende Grünstreifen zwischen den geplanten Parkplätzen und der Ludwig-Bölkow-Straße wird in eine private Grünfläche umgewandelt.

- Die Eiche und die Linde am südlichen Rand der ehemaligen Grünfläche werden mittels einer Pflanzbindung unter Schutz gestellt, die flächenhafte Pflanzbindung dagegen aufgehoben.
- Zur Sicherung der Telekom-Leitungen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.
- Die Baumstandorte an der Ludwig-Bölkow-Straße und der Willy-Messerschmidt-Straße werden an den tatsächlichen Ausbau angepasst.

Der Umweltbericht ist als Anhang beigefügt. Solange keine Umnutzung auf der Fläche des Feldweibelwohnheims erfolgt, sind die vorhandenen Ausgleichsflächen in den Bebauungsplänen „Hartweg – Kleines Eschle III“ und „Häldelesberg IV“ ausreichend. Der benötigte Aufwand bei Umwandlung der Wohnnutzung in ein Gewerbegebiet ist in Form von „Ökopunkten“ dargelegt. In diesem Fall müsste demnach noch eine weitere Ausgleichsfläche hinzugenommen werden, beispielsweise die Renaturierung der Dürnach.

Laupheim, den 27.08.10, geändert am 05.11.10, geändert am 03.02.11

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Schmid-Selig
Stadtbaumeister