

# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **„Wiesäcker“ Änderung 2**

### **in Bihlafingen**

#### **1. ANLASS DER PLANUNG**

Ursprünglich sollte das Baugebiet „Wiesäcker“ ausschließlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. In diesem Sinn wurde der Bebauungsplan im Jahr 1999 in seiner Fassung rechtskräftig. In der Folgezeit gelang es aber nicht, Gewerbebetriebe anzusiedeln. Als zwischenzeitlich die Ansiedlung eines Musikinternats in Aussicht stand, wurde das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt (Änderung 1, rechtskräftig 2009), nicht zuletzt mit dem Gedanken, bei fehlender Realisierung auch hinsichtlich anderer Nutzungen flexibler agieren zu können.

Es fügte sich gut zusammen, dass während des Verfahrens zur 1. Änderung ein Gewerbebetrieb Interesse zeigte, der wegen seiner Werkswohnungen nicht in einem Gewerbegebiet zulässig gewesen wäre, von seiner gewerblichen Ausrichtung aber auch in ein Mischgebiet passt. Dieser Betrieb, Fa. Baur, belegt mittlerweile einen Großteil der Flächen.

Aufgrund der guten Auftragslage hat sich die Notwendigkeit ergeben, weiter zu expandieren,, eine Möglichkeit dafür gibt es aber ausschließlich nördlich der geplanten Erschließungsstraße, die von der Hüttisheimer Straße abzweigt. Dieser Straßenteil muss daher entfallen. Infolge dessen ändert sich das gesamte Erschließungssystem. Obwohl Teile des Baugebiets bereits erschlossen sind, sind die Erschließungsanlagen in dem zu ändernden Bereich noch nicht hergestellt. Bauliche Veränderungen am Bestand sind daher nicht notwendig.

#### **2. ERSCHLIESSUNG**

Die Fa. Baur erschließt sich weiterhin von der Hüttisheimer Straße aus. Von den östlich angrenzenden Verkehrsflächen aus wird sie nicht angefahren. Soweit die Hüttisheimer Straße vom Andienungsverkehr tangiert ist, erhält sie eine größere Ausbaubreite, die Einmündung erhält Korbbögen, um einen reibungslosen LKW-Verkehr sicherzustellen.

Da die Erschließung vieler Grundstücke nicht mehr von der Hüttisheimer Straße aus erfolgen kann, bleibt als Alternative nur die Einmündung des Weges Flst. 347/1. Dieser wird im Süden zu einer vollwertigen Straße verbreitert, sodass die bisherige Stichstraße mit Wendehammer nun von Süden anstatt von Norden erschlossen wird. Der Vorteil dieser Variante ist, dass für den nördlichen Teil des Weges Flst. 347/1, der mit einer Breite von ca. 4,0 m den Erfordernissen nicht genügt ein Ausbau nicht erforderlich ist. Da hier außerdem kein Grunderwerb getätigt werden kann, wäre die Funktionsfähigkeit dieser Verbindung fraglich. Die gewählte Erschließung hat neben einer logischeren Verkehrsführung auch den Vorteil einer nicht unerheblichen Kostenersparnis. Mit den bereits verlegten Leitungen gibt es keine Probleme.

Am Einmündungsbereich ist jedoch der vorhandene Mast der 20-kV-Leitung zu berücksichtigen. Damit er den notwendigen Abstand (Lichtraumprofil) vom Fahrbahnrand einhält, muss die Straße teilweise auf eine Breite von 5,50 m beschränkt werden. Zusammen mit dem an der Ostseite vorgesehenen Schrammbord reicht diese Breite jedoch für den Verkehr aus.

In den Bereichen, in denen kein Schrammbord existiert, beträgt die Fahrbahnbreite 6,0 m. Gewerblicher Verkehr wird in diesem Bereich der Erschließung nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

Damit die Erschließung im Bereich der Straße Wiesäcker weiterhin funktioniert, muss im Norden der bisherigen Stichstraße ein Wendehammer ausgebildet werden, was bedeutet, dass hier ein kurzer Stichweg in nördliche Richtung gebaut werden muss. Der bereits ausgebaute

„Stummel“ in westlicher Richtung würde in das zukünftige Betriebsgelände hineinragen und wird daher zurückgebaut.

Der verbleibende, nicht von der Werkserweiterung betroffene Teil der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße, der bereits ausgebaut ist, wird neu aufgeteilt: Die Fahrbahn wird auf 5,50 m verengt, die als Gehweg vorgesehene Fläche verbreitert sich dadurch auf 2,0 m und wird als Stellplatz ausgewiesen.

### 3. GRÜNORDNUNG

Zur Eingründung und Ortsrandgestaltung war vorgesehen, den Grünstreifen westlich der Hütisheimer Straße mit Bäumen zu bepflanzen. Dazu reicht die Breite nun nicht mehr aus. Daher wird der Pflanzstreifen auf die Fläche des ursprünglich geplanten Gehwegs auf der östlichen Seite der Straße gelegt. Vorgesehen ist eine alleeartige Baumreihe mit säulenförmigen Kronenformen (Pappeln) und einem Pflanzabstand von ca. 10 m. Durch diese Maßnahme ist die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft weiterhin gewährleistet.

### 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die textlichen Festsetzungen werden in Hinblick auf die Erfordernisse der Hallenbauten modifiziert. So lässt die Bauweise im Westen des Baugebiets auch Gebäude bis zu 60 m Länge zu (Abweichende Bauweise). Zum Schutz der auch zu Wohnzwecken genutzten Häuser im Osten wird bestimmt, dass die Traufhöhe der westlich angrenzenden Hallen auf dem Gelände der Fa. Baur 6,5 m nicht überschreiten darf. Da das Baugebiet wesentlich von den Hallen der Fa. Baur geprägt sein dürfte, wurde auf örtliche Bauvorschriften verzichtet.

### 5. FLÄCHENANGABEN

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Anteil (%)</i>
Bauflächen	19.770	76,3
Priv. Grünflächen	2.688	10,4
Öff. Grünflächen	1.107	4,3
Verkehrsflächen	2.361	9,1
<b>Summe</b>	<b>25.926</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 1 Flächenbilanz

Laupheim, den 30.06.11, geändert am 12.09.11, geändert am 09.11.11, geändert 16.11.11

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Schmid-Selig  
Stadtbaumeister