B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Laupheimer Weg" in Laupheim-Baustetten in der Fassung vom

1. Anlaß der Planung

Seit der Rechtskraft der Urfassung des Bebauungsplanes "Laupheimer Weg" vom 06.06.1989 erfolgte eine Bebauung zunächst nur in einem begrenzten Abschnitt im Südosten des Geltungsbereiches. Grund dafür war u. a., daß für die vollständige Erschließung umfangreiche Vorleistungen für Entwässerungsmaßnahmen notwendig waren, die bis heute noch ausstehen.

Nachdem die Firma Baumann den nördlichen Teil des Plangebietes für eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen genutzt hat und weitere Ausdehnungen beabsichtigt, entspricht das Erschließungskonzept, das von der Ansiedlung kleinerer Betriebe ausgegangen war, nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde mit Erlaß des Landratsamtes vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Somit entspricht sowohl die Urfassung als auch die Neufassung des Bebauungsplanes den städtebaulichen Zielvorstellungen.

3. Verfahren

Die Erstfassung des Bebauungsplanes wurde am 06.06.1989 rechtskräftig. Am 22.05.1995 beschloß der Gemeinderat die Neufassung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Die Bürgerbeteiligung fand am 05. und 06.07.1995 statt. In seiner Sitzung am 25.09.1995 beschloß der Gemeinderat die öffentliche Auslegung.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen Schemmerberger Weg, Riedweg, K 7507 und dem westlichen Ortsrand Baustettens; es ist weitgehend eben.

Im Südosten des Geltungsbereiches sind Gewerbebetriebe angesiedelt, weiter nördlich davon befindet sich eine immer noch landwirtschaftlich genutzte Scheune. Ganz im Norden befinden sich zur Zeit ca. 1 ha Lagerflächen der Firma Baumann, die unter der Brücke am Schemmerberger Weg hindurch eine Verbindung zu ihrem Betrieb nördlich des Schemmerberger Weges geschaffen hat. Im Bereich dieser Lagerflächen ist der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall bereits hergestellt. Die nicht überbaubaren Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Schemmerberger Weges befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet; der östlich angrenzende Bereich der in die bebaute Ortslage übergeht, ist nur gering bebaut; neben einigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden befindet sich ein Gartenbaubetrieb und ein Wohnhaus. Der südliche Bereich ist bebauungsplanmäßig als Sondergebiet Landwirtschaft festgesetzt.

Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet sind bisher noch nicht durchgeführt worden; die Entwässerung erfolgt über bestehende Kanäle oder im Fall der Lagerflächen über Versickerungsmulden.

5. Planungskonzept

Einer Erweiterung der Betriebsflächen im nördlichen Bereich steht die bisherige schleifenförmige Straßenführung im Wege. Das neue Plankonzept sieht vor, die Straßenschleife auf zwei Stichstraßen mit Wendeplatte zu reduzieren, wobei die ursprüngliche Trassierung bestehen bleibt.

Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche wird den Bauflächen zugeschlagen. Um die Aufteilung der Verkehrsflächen beim Ausbau flexibler handhaben zu können, werden seitlich Flächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die nach Bedarf als Stellplatz, Grundstückszufahrt oder Pflanzinsel für Straßenbäume ausgebaut werden können.

Um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wurde die Baugrenze von 10 m auf 5 m Abstand von der Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisherige Festsetzung "private Grünfläche" wird aufgehoben, sie ist im Bereich der bereits bestehenden Gewerbebetriebe ohnehin in Teilbereichen großflächig von Grundstückszufahrten und Parkplätzen überbaut worden. Als Ausgleich werden auf den verbleibenden Freiflächen qualifizierte Pflanzgebote festgesetzt, die bislang fehlten.

Auf Festsetzungen bezüglich der GFZ kann verzichtet werden, die Gebäudekubatur ist durch Festsetzung der GRZ, Geschoßzahl und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Die GRZ von 0,6 wird grundsätzlich beibehalten, wobei eine Ausnutzung bis 0,8 zugelassen werden kann, wenn zum Ausgleich zusätzliche Begrünungs- bzw. Energiesparmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Festsetzung der Dachformen einschließlich ihrer Orientierung wird neu gefaßt um heutigen gestalterischen Vorstellungen besser zu entsprechen.

Um eine bessere Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist eine Grenzbauweise grundsätzlich nicht mehr zulässig. Statt dessen ist an allen Grenzen ein Grünstreifen herzustellen, wodurch sich insgesamt zusammenhängende netzartige Grünstrukturen ergeben.

Zusätzlich sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Das anfallende Hof- und Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verrieseln.
- In Abhängigkeit von der Größe des Grundstückes und Anzahl der Stellplätze ist eine Mindestanzahl von einheimischen Bäumen zu pflanzen.
- Zur besseren Landschaftsanbindung wird südlich des Riedweges eine straßenbegleitende Baumreihe festgesetzt.
- Die im Südwesten festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, mit dem Ziel, dort eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu schaffen.
- Für die bestehende Bepflanzung auf der Brückenauffahrt wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

6. Flächenangaben

Baufläche	7,430 ha
Öffentliche und private Grünflächen	0,800 ha
Verkehrsflächen inkl. V.-Grün	1,638 ha
Flächen für die Versorgung	0,002 ha
Fläche gesamt	9,870 ha

Laupheim, den 14.09.1995

F i s c h e r
Stadtbaumeister