Begründung zum Bebauungsplan „Vorholz - West / Wendelinsgrube"

in Laupheim

1 Anlaß der Planung

Das Gebiet der Wendelinsgrube ist bereits seit der Jahrhundertwende gewerblich und auch zu vorübergehendem Wohnen genutzt. Planungsrechtlich ist jedoch offen, ob es sich bei diesem Gebiet um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt, oder ob es bereits zum Innenbereich gezählt werden kann.

Diese Rechtsunsicherheit soll durch den Bebauungsplan beseitigt und darüber hinaus die bauliche und gestalterische Entwicklung an dieser Ortseingangssituation in geordnete Bahnen gelenkt werden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Von daher entspricht die Planung den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Er wird entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich abgeändert.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Laut dessen Aussage liegt der Planbereich an der Grenze zwischen er geologischen Formation „Riß-Donau-Niederung / Langenschemmer - Laupheimer Rißniederung" und „Iller-Riß-Platte / Laupheimer-Äpfinger Terrassen" an.

Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist finden sich keine weiteren Aussagen im Entwurf des Landschaftsplanes.

3 Verfahren

Der Gemeinderat hatte bereits am 21.09.92 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vorholz - West" und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Eine erste Bürgerbeteiligung wurde am 28.10 und am 29.10.92 durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden, von Norden ausgehend für die ersten zwei Bauabschnitte Bebauungspläne erstellt und die Erschließung durchgeführt. Am 17.11.92 beschloß der Gemeinderat für den Teilbereich „Wendelinsgrube" erneut die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Die Bürgerbeteiligung wurde am 18.12.97 durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung beschloß der Gemeinderat am 19.01.98 die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom xxxx bis xxxx statt.

4 Bestand

4.1 Lage / Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen Laupheims nördlich der L257 und grenzt im Norden an die Bahngleise (Bahnhof Laupheim West - Stadtbahnhof) und im Osten an die B 30.

Die Topographie wird maßgeblich durch den 5 - 6 m hohen Straßendamm der B 30 und einen rampenförmigen Erdkörper bis zu ca. 5 m Höhe unmittelbar nördlich der L 257 bestimmt. Letzterer steigt von Westen nach Osten relativ gleichmäßig bis etwa auf das Niveau der B 30 an und fällt nach Norden hin steil, nach Süden hin mäßig bis stark geneigt ab.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich nochmals eine ca. 1,5 m hohe Böschung. Das übrige Gelände ist weitgehend eben.

4.2 Nutzung / bestehende Bebauung

Durch die B30 ist das Gebiet vom eigentlichen Stadtkörper getrennt. Im Norden befindet sich jenseits der Bahngleise ein Kieswerk (Moränewerk) mit Siloanlagen, Lagerflächen für Schüttgut, Büro, und sonstigen Gebäuden. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straßenmeisterei und die städtische Kompostierungsanlage. Im Westen des Plangebietes erstreckt sich die freie Feldlage des Rißtales. Innerhalb des Plangebietes finden sich neben einem aufgegebenen Betrieb eine Fabrik für Betonerzeugnisse (Fa. Brecht), zwei Wohnhäuser und mehrere Übergangswohnheime. Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht in der Regel einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, eine Ausnahme bilden technische Aufbauten der Fa. Brecht, sowie Silobauten und die Brechanlage des Moränewerkes.

4.3 Verkehr

Der der westlichen Grenze des Plangebietes befindliche Weg ist gleichzeitig dessen Haupterschließung und verbindet es mit der L 257 und dem überörtlichen Verkehrsnetz. Dieser Weg dient gleichzeitig der Erschließung des Moränewerkes. Die innere Erschließung erfolgt über 5 - 6 m breite Straßen. Ein unbefestigter Weg führt auf den Erdwall in östlicher Richtung auf die B30 zu. Über diesen Weg wird die Fa. Brecht mit Schüttgut versorgt.

4.4 Vegetation

Folgende Grünelemente finden sich im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe:

- Die Bibri nördlich des Moränewerkes als prägendes landschaftsräumliches Element und als Biotop gem. § 24a BNatSchG
- eine Fläche mit Gehölzen nördlich der Gleisanlage im Bereich der B30
- eine Böschung entlang der B30
- ein Gehölzsaum südlich entlang der Gleisanlage
- eine junge Obstbaumwiese westlich des Geltungsbereiches
- Gärten mit teilweise altem Gehölzbestand im Bereich der Übergangswohnheime
- ein waldähnlicher Gehölzsaum südlich der Übergangswohnheime bzw. südlich der Fa. Brecht
- eine Wiese im Süden es Plangebietes mit alleeartiger Bepflanzung entlang der L 257
- Grünflächen mit Gehölzbestand südlich der L 257.

Durch den reichhaltigen Grünbestand in Verbindung mit der Topographie sind die Baukörper zum großen Teil den Blicken von außen entzogen. Eine Ausnahme bildet lediglich das Anwesen auf dem im äußersten Westen gelegenen Grundstück.

5 Planinhalt

Durch den Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Gebietes gesetzt. Einerseits werden die Grünflächen, die ein prägendes Merkmal darstellen, geschützt, andererseits wird durch die Ausweisung überbaubarer Flächen eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht.

Wegen der Vielfalt vorhandener Nutzungen wurde ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt, die rein gewerblich geprägte Nutzung der Fa. Brecht hingegen macht die Festsetzung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Die Höhenfestsetzung der Gebäude orientiert sich am Bestand. Höhere und damit optisch stärker in Erscheinung tretende Gebäude sollen an dieser etwas sensiblen Stelle des Ortseinganges nicht zulässig sein.

6 Flächenangaben

Bruttofläche:	3,50 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	2,33 ha	=	66,6 %
davon Mischgebiet	0,68 ha	=	19,4 %
Gewerbegebiet	1,65 ha	=	47,2 %
Verkehrsfläche:	0,32 ha	=	9,0 %
(inkl. Verkehrsgrün)			
Grünflächen	0,85 ha	=	24,3 %
Versorgungsanlagen	0,005 ha	=	0,1%

Laupheim, den 08.01.98

....

Fischer — Jacobsen

1. Beigeordneter — Stadtplanungsamt