

Stadt Lauingen



BEBAUUNGSPLAN

5. Änderung des Bebauungsplans
„Dillinger Straße – Nord 1. Änderung“
im vereinfachten Verfahren

Textteil mit Begründung

SATZUNG

Plandatum: 25.09.2023

Aufgestellt
Hermaringen, 25.9.23

Ulrich Mäck



Anerkannt und ausgefertigt
Lauingen, 28.09.2023

Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
Stand Liegenschaftskatastr	Dezember 2022

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Lauingen diese Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Dillinger Straße - Nord, 1. Änderung“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Begründung und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Lauingen, den

Katja Müller, 1. Bürgermeisterin





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3

INHALTSVERZEICHNIS

A	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Bestandteile	4
2	Geltungsbereich	4
3	Art der baulichen Nutzung	4
4	Maß der baulichen Nutzung	4
5	Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen	5
6	Stellplätze	5
7	Dachgestaltung	6
8	Gebäudegestaltung	6
9	Gestaltung der Grundstücke	7
10	Grünordnerische Festsetzungen	7
11	Regenwasserrückhaltung	9
12	Einfriedungen	10
13	Immissionsschutz	10
14	Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente	10
15	Inkrafttreten	11
B	BEGRÜNDUNG	12
1	Allgemeines	12
2	Geltungsbereich der 5. Änderung	12
3	Anlass und Ziesetzung der Bebauungsplanänderung	12
4	Lage des Plangebietes	14
5	Flächennutzungsplan	14
6	Verfahren	14



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur besseren Übersicht wurde ein gesamt Planwerk erarbeitet. Die Änderung umfasst aber rein Ziffer 14 der textlichen Festsetzungen.

1 BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus der von Gansloser Ingenieure, Planer, Architekten ausgearbeiteten Planzeichnung, den in der Folge genannten textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 25.04.2023.

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird im westlichen Bereich als Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen und im östlichen Bereich als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie im südwestlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Ausnahmsweise werden im Gewerbegebiet zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Maß der baulichen Nutzung:

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

Für die überbaubaren Grundflächen A + B:

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,8

Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ max. 1,6

Für die überbaubare Grundfläche C:

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,4



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ max. 0,5

- 4.2** Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

5 BAUWEISE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1** Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die eine offene Bauweise zulässt mit der Ausnahme, dass die Längenbegrenzung von 50 m pro Gebäude nicht gilt.

- 5.2** Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl gegliedert werden. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

- 5.3** Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt:

Innerhalb der überbaubaren Grundfläche A GH max. 7,5 m

Innerhalb der überbaubaren Grundfläche B GH max. 12,0 m

Bezogen auf die jeweilige Oberkante der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße.

- 5.4** Als Wandhöhe bei geneigten Dächern gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 5.5** Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend. Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

6 STELLPLÄTZE

- 6.1** Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6.2** Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm (Liste A) zu pflanzen. Als Standraum sind mindestens 6 qm freizuhalten oder durch wasser- und luftdurchlässige Beläge, z.B. Baumscheiben aus Betonfertigteilen oder aus Stahlgitterrosten zu gestalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Faltdächer, Sheddächer und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Zulässige Dachneigungen:
- | | |
|----------------------|-----------|
| Pultdächer | 10° - 30° |
| Satteldächer | 15° - 45° |
| Falt- und Sheddächer | 20° - 60° |
- 7.3 Dachdeckung:
Es sind alle Materialien erlaubt. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.

8 GEBÄUDEGESTALTUNG

- 8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -Gitter verwendet werden; s. Grünordnung
- 8.2 Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen
Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.
- 8.4 Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.
- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
 - Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
 - Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
 - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

9.1 Oberflächenbefestigung

Stellflächen für PKW sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Jegliche Begrünung ist landschaftsgärtnerisch durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Begrünung und Bepflanzungen, insbesondere die Ortsrandeingrünung sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

10.1 Pflanzungen

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzliste A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

Acer pseudoplatanus i.S.	(Bergahorn)
Acer platanoides i.S.	(Spitzahorn)
Fraxinus exelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Ebersche)



Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum lantana	(wolliger Schneeball)

Außerdem:

Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

Syringa i.S.	(Flieder)
Virburnum i.S.	(Schneeball)

Fruchtende (Wild-)Gehölze wie:

Ribes alpinum	(Alpenjohannesbeere)
Sambucus nigra	(Holunder)

10.1.1 Gehölze im Straßenraum und an Böschungen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichen Wuchsverhalten und straßenraumgestalterische Vorzüge an Straßen sowie von bodenstabilisierenden Arten an Böschungen.

- a) Bäume entlang der Zufahrtstraße
Laubbäume I. Wuchsklasse
Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm
Arten siehe Pflanzliste A

10.1.2 Fassadenbegrünung

Die Begrünung ungegliederter Fensterloser Flächen ab 100 m² hat mit Hilfe eines Klettergerüsts bzw. einer Verdrahtung als Rankhilfe zu erfolgen. Pro 10 m Wandlänge ist hier mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze in einen offenen, durchwurzelbaren Bodenstandraum von mindestens 1 m² zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: 80-100 cm



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

Arten wie:

Gemeiner Efeu

Kletterhortensie

Herbst-Waldrebe

Hopfen

Knöterich

Waldrebe

Wilder Wein

Hederea helix

Hydrangea petiolaris

Clematis paniculata

Humulus lupulus

Polygonum aubertii

Clematis vitalba

Parthenocissus quin. Engelmannii

10.1.3 Gehölzfreie Grünflächen

Für die gehölzfreien Grünflächen entlang der Erschließungsstraße, an Böschungen und entlang von Gebäudetraufen ist eine standortgemäße, extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von standortgerechten Wildstauden beizumischen. Nur Bereiche, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

11 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

11.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

11.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser ausfolgenden Flächen zu.

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

12 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild transparent zu gestalten. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auch an der Grundstücksgrenze zulässig und sind einzugrünen. Die Sockel bzw. Fundamente der Einfriedung dürfen die Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Flächenbezogene Schalleistungspegel

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter überbaubare Grundstücksflächen, die im Schalltechnischen Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle, vom 28.01.2005 ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten und festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die zulässigen Schallemissionen sind im Genehmigungsverfahren einzuhalten.

14 ZENTREN-/INNENSTADTRELEVANTEN SORTIMENTE

14.1 Folgende Sortimente werden aus Gründen des Schutzes der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität der Innenstadt von Lauingen in dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen: (in Anlehnung an das Einzelhandels Gutachten Dr. Heider)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk;
- Drogerien, Parfümerien, Apotheken, medizinische Artikel;
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten;
- Nähmaschinen und Zubehör;
- Musikalien, Tonträger;
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften;
- Blumen;
- Photo, Optik, Schmuck;
- Spielwaren;
- Sportbekleidung;
- Waffen und Jagdbedarf

14.2 Im konkreten Einzelfall können von der Sortimentsliste nach § 14 Abs. 1 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

- eine Ansiedlung im Bereich der Innenstadt aufgrund fehlender geeigneter Gewerbeflächen nicht realisierbar ist,



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

- das Sortiment oder überwiegende Teile des Sortiments in der Innenstadt nicht verfügbar ist und dort auch keine Ansiedlungsmöglichkeit besteht,
- ein Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten ist und
- der Stadt Lauingen (Donau) dadurch keine Fördernachteile im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ entstehen.

14.3 Für den konkreten Einzelfall nach Ziffer 14.2 müssen die Antragsteller gegenüber der Stadt Lauingen die Einhaltung der Voraussetzungen nachweisen. Die Stadt Lauingen bestätigt im Anschluss der Genehmigungsbehörde, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme vorliegen. Die Bestätigung hat schriftlich zu erfolgen.

15 INKRAFTTRETEN

Der geänderte Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



B BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Dillinger Straße – Nord 1. Änderung“ vom 23.11.2004 der Stadt Lauingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

2 GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die nachstehenden genannten Flurstücke der Gemarkung Lauingen

Flurstück 2395/1, 2394, 2990/4, 2390, 2390/5, 2445/3, 2445/13, 2395, 2394/1, 2392, 2388, 2386/9, 2386/10, 2442, 2391/1, 2445, 2441/5, 2441/7, 2441/6, 2441/8, 2441/1, 2444, 2445/4, 2392/4, 2391/2, 2390/2, 2389, 2386/1, 2386/5, 2445/11, 2445/8, 2385/1, 2386/7, 2385/5 und Teilflächen der Flurstücke 2397, 7224/5, 2466, 2445/2, 2385, 2384, 2465/2, 2466/3

3 ANLASS UND ZIESETZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ ist die Notwendigkeit einer Anpassung der Festsetzungen des § 14 der Satzung „Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente“. In der 5. Änderung wird die Satzung mit § 14 neu festgesetzt und ergänzt.

Der Bebauungsplan „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt um den bisherigen Bebauungsplan „Dillinger Straße – Nord“ zu ersetzen. In dem Bebauungsplangebiet hatten sich – über zulässige Ausnahmen – zahlreiche große Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Begleitet von einer bekannten Fast-Food-Kette entstand so ein attraktiver Gewerbepark. Demgegenüber schlossen immer mehr Geschäfte in der Innenstadt. Das ehemalige Kaufhaus „Paul“ stand seit Jahren leer und auch der verbliebene Drogeriemarkt ließ immer wieder verlauten, dass eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet erwogen würde. Nachdem dann erneut ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogerie- und Schuhmarktes im Gebiet „Dillinger Straße – Nord“ einging, verweigerte die Stadt Lauingen (Donau) das gemeindliche Einvernehmen. Der Stadtrat beschloss eine Veränderungssperre sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter Aufnahme von Sortimentsbeschränkungen entsprechend der sog. „Ulmer Liste“.

Nach fast 20 Jahren kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die Neuaufstellung seinerzeit der richtige Weg war. Mittlerweile sind, neben dem wieder belebten Kaufhaus, u.a. ein Lebensmittelmarkt und ein Textilfachmarkt vorhanden. Mehrere Fachgeschäfte, Apotheken, Bäcker und Dienstleister sowie eine breitgefächerte Gastronomie runden ein recht attraktives Angebot in der Lauinger Innenstadt ab, welches sehr gut angenommen wird. Leerstände sind derzeit kaum mehr zu verzeichnen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

Der Handel selbst hat sich in den letzten Jahren allerdings gewandelt. Neben dem Online-Handel sind statt kleinerer Einzelhändler immer mehr Handelsketten und Franchiseunternehmen auf dem Markt. Diese benötigen aber auch ein entsprechendes Angebot an Verkaufsflächen, welches in der Innenstadt von Lauingen schon aufgrund der historischen baulichen Gegebenheiten nicht oder nur sehr schwer angeboten werden kann. Gleichzeitig stehen jedoch im Bebauungsplangebiet mehrere geeignete Flächen seit längerer Zeit leer.

Im konkreten Fall soll ein Groß- und Einzelhandel für ausschließlich italienische Lebensmittel, mit dem Hauptfokus „Wein“ in einem teilweise leerstehenden Geschäftsgebäude im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Eine Ansiedlung in der Innenstadt ist – wie oben dargelegt – aufgrund des Flächenbedarfs von rund 360 qm Verkaufsfläche nicht realisierbar. Die leerstehenden Räumlichkeiten eines ehemaligen Tiernahrungsmarktes böten jedoch dem Interessenten nahezu ideale Voraussetzungen. Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau als Untere Bauaufsichtsbehörde teilte allerdings unmissverständlich mit, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan „Dillinger Straße - Nord, 1. Änderung“ und damit von der Sortimentsbeschränkung nicht in Frage komme. Einer Änderung des Bebauungsplanes mit einer Anpassung hinsichtlich der „Ulmer Liste“ würde aber zugestimmt werden.

Die Stadt Lauingen (Donau) bekennt sich nach wie vor zu den Sortimentsbeschränkungen der Ulmer Liste-. Es kann aber andererseits heute und künftig nicht einfach hingenommen werden, dass ein ansiedlungswilliges Unternehmen sich aufgrund der gegebenen Vorschriften nicht in Lauingen (Donau) niederlassen kann und somit womöglich in einen der Nachbarorte ausweicht.

Um in einem konkreten Einzelfall – wie vorliegend – eine Ansiedlung dennoch zu ermöglichen, sollen künftig unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von der „Ulmer Liste“ zugelassen werden, wenn

- eine Ansiedlung im Bereich der Innenstadt aufgrund fehlender geeigneter Gewerbeflächen nicht realisierbar ist
- das Sortiment oder überwiegende Teile des Sortiments in der Innenstadt nicht verfügbar ist und dort auch keine Ansiedlungsmöglichkeit besteht
- ein Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten ist
- der Stadt Lauingen (Donau) dadurch keine Förder Nachteile im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ entstehen.

Mit diesen – sehr enggefassten – Ausnahmetatbeständen wird der Stadt künftig ein gewisser, erweiterter Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an die Hand gegeben. Gleichzeitig ist aber sichergestellt, dass die Attraktivität und Vitalität der Innenstadt weiterhin sichergestellt ist.



4 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Lauingen. Der Standort grenzt nordöstlich an die Staatstraße St 2025 und nördlich an die Bahnstraße Ingolstadt-Neuoffingen. Südlich befindet sich das Gebiet an der Bundesstraße B16 „Dillinger Straße“. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen (unmaßstäblich)

Der Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als Gewerbefläche aus. Die 5. Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6 VERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplans werde die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.