

Begründung zum Bebauungsplan "Hühlenstraße" vom 24.08.1989 und 06.03.1990

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Westendstraße im Teilabschnitt vom Flst.Nr. 1763 Gemarkung Lauingen bis zur Einmündung in die Riedhauser Straße. Durch die westliche Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke entlang der Wilhelm-Ködel-Straße bis Hs.Nr. 17, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke an der Bortenmacherstraße und Leinfärberstraße, entlang der westlichen Grenze der Leinfärberstraße und der nördlichen Grenze der Mozartstraße im Abschnitt von der Leinfärberstraße bis zur westlichen Einmündung der Rotgerberstraße. Entlang eines Teilabschnittes der Rotgerberstraße bis zum bebauten Grundstück Rotgerberstraße 11, entlang der westlichen Grenze dieses Grundstückes bis zur Haydnstraße, entlang der nördlichen Grenze der verlängerten Haydnstraße sowie einer Parallelen im Abstand von 25 m von der geplanten Verlängerung der Haydnstraße in einer Länge von ca. 130 m sowie entlang der westlichen Grenze des Flst.Nr. 1763 Gemarkung Lauingen und deren Verlängerung.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hühlenstraße" soll ein zusätzliches Angebot an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lauingen (Donau) in attraktiver Lage im Stadtgebiet geschaffen werden. Hierbei wird das vorhandene Wohngebiet "In der Hülle" durch eine Verlängerung der Mozartstraße mit der Haydnstraße und einer Verlängerung der Hühlenstraße abgerundet.

Die Fläche südlich der Hühlenstraße, die im Bebauungsplan "In der Hülle und Hülle-Südwest" aus dem Jahre 1986 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird in ein Wohngebiet geändert. Der Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird neu geregelt. Hierzu sind bisher uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes des Architekten Moser entwickelt worden. Der Entwurf sieht südlich der Westendstraße gewerbliche Bauflächen vor. Nördlich der Hühlenstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellt. Die Flächen südlich der Hühlenstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht weiterhin eine Durchgrünung des Wohngebietes vor.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet "In der Hülle" stellt eine attraktive Lage für ein Wohngebiet dar. In diesem Bereich soll eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierzu sind die Bereiche zwischen der Hühlenstraße und der Mozartstraße sowie die Grundstücke entlang der Mozartstraße und Haydnstraße als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt worden.

Damit sind in diesem Gebiet neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausgeschlossen worden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der vorwiegenden Wohnwünsche ist eine eingeschobige und in Teilbereichen eine zweigeschoßige Bebauung festgesetzt. Entlang den Wohnsammelstraßen wird eine Konzentration der Bebauung durch die Festsetzung von zwei Vollgeschoßen angestrebt. In den übrigen Bereichen ist eine eingeschobige Bebauung vorgesehen. Ausnahmsweise kann jedoch ein zweites Vollgeschoß als Dachgeschoß zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und die zulässige GFZ eingehalten werden.

Bei der eingeschobigen Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Neben Einzel- und Doppelhäusern sollen Hausgruppen nur im Bereich der zweigeschoßigen Bebauung an den Wohnsammelstraßen zugelassen werden.

Auf einer östlichen Teilfläche entlang der Hühlenstraße ist eine Hausgruppe für eine zweigeschoßige Bebauung festgesetzt worden. Hier besteht die Absicht, eine zusammenhängende Wohnanlage zu realisieren. Die Festsetzung der überbaubaren Bereiche ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken.

Die überbaubaren Bereiche sind ausreichend großzügig bemessen, um dem Bauherrn einen großen Spielraum für die Lage und Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück zu belassen. Auf den Teilflächen auf denen die Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan festgelegt ist, ist der überbaubare Bereich geringer bemessen. Durch die Festlegung der überbaubaren Flächen werden größere zusammenhängende Bereiche auf den hinteren Grundstücksabschnitten von einer Bebauung freigehalten.

Bei den südlich der Straßen liegenden Grundstücken wird sichergestellt, daß die Gebäude möglichst nahe an die Straße heranrücken.

Für eine südöstliche Teilfläche im Bebauungsplangebiet besteht die Absicht eine zusammenhängende Wohnanlage zu realisieren. Für dieses städtische Grundstück ist ein großzügiger überbaubarer Bereich festgelegt, um dem Bauträger in enger Abstimmung mit der Stadt Lauingen (Donau) einen weitgehenden Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Baukörper zu belassen.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ist ein angemessenes Maß für eine eingeschobige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ein angemessenes Maß für eine zweigeschoßige Bebauung gegeben.

Für das Grundstück mit der zusammenhängenden Wohnanlage ist festgelegt, daß im Falle der Errichtung einer Tiefgarage die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Eine verdichtete Bebauung mit einer Tiefgarage wird hierdurch ermöglicht.

b) Gewerbe- und Industriegebiete

Die nördlich der Hühlenstraße im Bebauungsplan "In der Hülle" festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietsflächen werden bezüglich ihrer zulässigen Nutzung in Teilbereichen eingeschränkt. So wird das eingeschränkte Industriegebiet westlich des vorhandenen stillgelegten Betriebs "Omya" in ein Gewerbegebiet geändert. Das nördlich der Hühlenstraße festgesetzte Gewerbegebiet wird in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert (siehe Punkt 6 Immissionsschutz). Die Beschränkungen der gewerblichen Nutzung sind im vorliegenden Fall akzeptabel, da sie Grundstücke betreffen, auf denen zur Zeit keine gewerbliche Nutzung stattfindet bzw. die Neuausweisungen mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Durch die Festsetzung großer überbaubarer Bereiche sowie ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 1,6 und im Falle des eingeschränkten Industriegebiets mit einer Baumassenzahl von 6,0 besteht ein ausreichender Spielraum für eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen. Durch eine Höhenbeschränkung auf max. 7,5 m Traufhöhe in Kombination mit einer Bepflanzung entlang der Hühlenstraße soll eine gestalterisch störende Wirkung des Gewerbegebiets auf das Wohngebiet vermieden werden.

Für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen entlang der Westendstraße ist eine maximale Traufhöhe von 11 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß die Bebauung sich noch in das Ortsbild einfügt.

5. Gebäudegestaltung

Um eine möglichst harmonische Gestaltung der Dachflächen zu erreichen, die sich gleichzeitig der vorhandenen Bebauung anpassen, sind eine Reihe gestalterischer Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im gesamten Bereich des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" ist ein Satteldach zwingend festgesetzt. Die Dachneigung kann dabei bei einer eingeschößigen Bebauung von 40 - 50° und bei einer zweigeschößigen Bebauung von 30 - 40° variieren.

Innerhalb eines Baugrundstückes ist die Dachneigung von Garagen der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen und innerhalb zusammenhängender Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten. Hierdurch wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum bei der Wahl seiner Dachneigung belassen, ohne das damit eine einheitliche Gestaltung der einzelnen Baukörper verhindert wird.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 50 % der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 2,5 m sein. Der First- bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Hierdurch wird eine ansprechende einheitliche Gestaltung der Dachgauben sichergestellt.

Gestalterisch unerwünscht ist die Errichtung von Kniestöcken über ein Maß von 0,6 m hinaus und der Einbau von Dacheinschnitten und Asbestzementdächer in grauer Farbe.

Entlang der Wohnsammelstraßen wird eine einheitliche Gestaltung mit traufständigen Gebäuden angestrebt. Daher wird in diesen Teilbereichen eine Hauptfirstrichtung festgelegt.

Zur einheitlichen Gestaltung des Wohngebietes sind alle Gebäude mit einem Außenputz zu versehen. Ein auffallend gemusterter Putz ist dabei unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und heller Naturstein zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, z.B. Glasbausteine sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Da sich im Einzelfall gelungene gestalterische Lösungen ergeben könnten, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, ist eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Stadt Lauingen (Donau) geringfügige Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zugelassen werden, wenn hierdurch das angestrebte Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt durch die Westendstraße und die Hühlenstraße. Das geplante Wohngebiet wird durch die Hühlenstraße sowie von 2 Ringstraßen, die in die Hühlenstraße münden, erschlossen. Die südliche Teilfläche des neu ausgewiesenen Wohngebiets wird durch die Verbindung der Mozartstraße und der Haydnstraße erschlossen. Eine zusätzliche Ringerschließung erfolgt nördlich der Mozartstraße. Die Wohnbereiche sind zusätzlich durch Fußwegverbindungen miteinander vernetzt.

Für die Mozartstraße und Haydnstraße ist eine Breite von 14 m geplant. Hierbei wird ein Straßenausbau mit beidseitigen Grünstreifen angestrebt. Die Hühlenstraße ist mit einer Breite von 10 m ausreichend dimensioniert. Bei den Wohnstraßen wird ein verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt. Diese sind mit einer Breite von 6,5 m ausreichend.

Die Westendstraße mündet in die Staatsstraße 2025 (Riedhauser Straße). Im Falle einer Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges müßte die Westendstraße im Einmündungsbereich von der Riedhauser Straße abgehängt werden. Die Westendstraße wird dann durch eine Stichstraße mit der Hühlenstraße verbunden. An der jetzigen Einmündung der Westendstraße in die Riedhauser Straße wird dann eine Wendemöglichkeit angelegt. Dieses ist auch als Vermerk auf dem Bebauungsplan eingetragen.

Bis zur Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges sind Sichtdreiecke für die Einmündung der Westendstraße in die Staatsstraße mit Seitenlängen von 85 m auf der Staatsstraße und 10 m auf der Westendstraße einzuhalten. Die Angaben des Straßenbauamtes Neu-Ulm wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Von der Bahnlinie führt ein Gleisanschluß in das Gewerbegebiet hinein. Dieser Gleisanschluß könnte zur nordwestlichen Bebauungsplangrenze verlängert werden.

Die kanalmäßige Erschließung des Gebietes setzt die Versickerung des Regenwassers voraus. Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Hofflächen in Gewerbegebieten ist der Kläranlage zuzuführen. Das Dachflächenwasser und das Hofflächenwasser der Wohngrundstücke ist zu versickern.

Die straßen- und kanalmäßige Erschließung des Baugebietes erfordert Gesamtkosten in Höhe von 2,2 Mio. DM.

7. Immissionsschutz

Durch die Änderung der Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Wohngebiet südlich der Hühlenstraße ist die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung nördlich der Hühlenstraße neu zu regeln. Durch Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel sind die zulässigen gewerblichen Bauflächen beschränkt. Hierbei erfolgt eine Staffelung vom eingeschränkten Industriegebiet über das Gewerbegebiet bis zum eingeschränkten Gewerbegebiet. Im eingeschränkten Industriegebiet darf ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 65 dB A pro m² Grundfläche und nachts 53 dB A pro m² Grundfläche nicht überschritten werden. Im Gewerbegebiet ist der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel auf tags 60 dB A pro m² und nachts 45 dB A pro m² Grundfläche beschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet trägt der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags 56 dB A pro m² Grundfläche und nachts 40 dB A pro m² Grundfläche. In diesem Bereich sind nur immissionsarme Betriebe zugelassen, die in der Regel nur in einem Mischgebiet zulässig sind. Gegenüber dem Bebauungsplan "In der Hülle" sind damit bisher uneingeschränkte Gewerbegebiete in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert worden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Produktionsanlagen des Grundstücks "Omnia" ist die Festsetzung dieser Fläche als eingeschränktes Industriegebiet mit niedrigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln belassen worden.

Die Festlegung der Schalleistungspegel ist in Abstimmung und auf der Grundlage einer "Schalltechnischen Berechnung" des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau erfolgt.

Von den Lech-Elektrizitätswerken AG wird auf eine mögliche Geräuschbelastung durch das bestehende Umspannwerk hingewiesen. Die Anlagen des Umspannwerkes befinden sich jedoch hinter den Gebäuden der Firma BayWa, so daß keine störenden Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind.

8. Grünflächen, Grüngestaltung

Zur Versorgung des geplanten Wohngebiets sowie des vorhandenen Wohngebiets im südlichen Geltungsbereich ist ein Kinderspielplatz südlich der Mozartstraße geplant. Der im Bebauungsplan "In der Hülle" vorgesehene Bolzplatz sollte in einem weiteren Bauabschnitt am Siedlungsrand entstehen.

Nördlich der Hühlenstraße ist eine 4 m breite Bepflanzung festgesetzt. Hierdurch sollte eine gestalterisch störende Wirkung des Gewerbegebiets auf das Wohngebiet vermieden werden. Durchfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes von der Hühlenstraße sind jedoch möglich.

Zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 50 % der laufenden Grenzlänge mit Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen. In den Wohngebieten sind je Grundstück mindestens 3 großkronige heimische Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Um eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen im Wohngebiet sicherzustellen, sind die unbebauten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Grundstückseinfriedungen jeder Art sind unzulässig. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch als Vorgärten mit lockeren Stauden- und Buschgruppen ohne Zaun zu gestalten oder mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und an den seitlichen Grenzen durch hinterpflanzte Zäune abzugrenzen. Eine Zaunhöhe einschließlich Sockel von 90 cm darf dabei nicht überschritten werden. Auf die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens entlang der westlichen Baugebietsgrenze wird abgesehen, da entsprechend dem Flächennutzungsplan-Entwurf eine Erweiterung der Baugebiete nach Westen vorgesehen ist.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Bundesbahn werden in jedem Fall die gesetzlichen Pflanzabstände eingehalten, d.h. daß auch bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen der Abstand von Bäumen usw. so gewählt wird, daß diese nicht in das Lichtraumprofil der nächsten Gleisanlagen bzw. nicht in Einrichtungen der Oberleitung fallen können.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das vorhandene Umspannwerk der Lech-Elektrizitätswerke ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene 10 kV-Leitung sowie die vorhandene 20 kV-Leitung sind mit ihren Trassen im Bebauungsplan eingetragen. Bei der 110 kV-Leitung ist eine max. Unterbauhöhe von 10 m einzuhalten. Südlich der Hühlenstraße ist eine vorhandene Trafostation festgesetzt. Zur Erschließung des Wohngebietes ist eine weitere Trafostation erforderlich. Diese ist entsprechend der Angaben der Stadtwerke Lauingen (Donau) am Rand des Bebauungsplangebietes südlich der Hühlenstraße festgesetzt.

10. Anregungen und Bedenken von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken von Anliegern der Wilhelm-Ködel-Straße gegen eine zweigeschoßige Bebauung auf den westlich angrenzenden Flächen vorgebracht.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschoßen entspricht hierbei in der Höhenentwicklung den bestehenden Gebäuden an der Wilhelm-Ködel-Straße.

Die Bedenken bezüglich der Einbeziehung der privaten Grünfläche in das Bebauungsplangebiet werden abgewiesen. Zwischen der geplanten Wohnanlage und den vorhandenen Grundstücken an der Wilhelm-Ködel-Straße ist eine private Grünfläche in einer Breite von 7 m festgesetzt worden. Im bisher gültigen Bebauungsplan "In der Hülle und Hülle-Südwest" weist dieser Grünstreifen lediglich eine Breite von 5 m auf. Dieser neue breitere Grünstreifen trägt zu einer besseren Durchgrünung im Baugebiet bei.

Lauingen (Donau), den 17. April 1990
Stadt Lauingen (Donau)
Stadtbauamt

