

Az.: 60-610-40

Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet In der Wolfsgrube Teil B, 1. Änderung“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Grundstücksgrenze der B 16 neu, im Osten durch die Grundstücksgrenze der Wittislinger Straße, im Süden durch die Südgrenze der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und im Westen durch das Grundstück Flst.Nr. 2038 Gemarkung Lauingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet In der Wolfsgrube Teil B, 1. Änderung“ stellt einen weiteren Abschnitt des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zwischen der Wittislinger Straße und der Riedhauser Straße (St 2025) dar.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben in der Stadt Lauingen (Donau) in verkehrsgünstiger Lage ermöglichen. Die ausgewiesene Fläche weist auch aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete südwestlich und östlich der Fläche eine günstige Lage auf.

Die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen sind in diesem Bebauungsplan nicht einbezogen, da erst in einem folgenden Bauleitplanverfahren die Frage der Eignung dieser Flächen für gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit alllastverdächtigen Auffüllungen abgeklärt werden soll.

Die für die geplante Anbindung der Wittislinger Straße an die B 16 neu bereitgehaltene Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist nunmehr in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen worden. Der vom Straßenbauamt Neu-Ulm erstellte Entwurf über den Neubau der Bundesstraße 16 sieht eine Anbindung der Wittislinger Straße an die B 16 neu nicht mehr vor. Die Geltungsbereichsgrenze dieses erweiterten Bebauungsplanes liegt nunmehr auf der Grundstücksgrenze der B 16 neu bzw. der Wittislinger Straße. Die Grundstücksgrenze der B 16 neu bildet nunmehr, auch entsprechend der Planung des Straßenbauamtes, die nördliche Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht gewerbliche Bauflächen für den ausgewiesenen Teilbereich vor.

4. Baugebiet

a) Art der baulichen Nutzung

Eine bis ca. 130 m von der Wittislinger Straße abgerückte Teilfläche des Plangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch den Verzicht der Industriegebietsausweisung für diesen Teilbereich wurde berücksichtigt, daß sich nördlich des Gebietes landwirtschaftliche Hofstellen und ein Wohngebäude befinden.

Für die westliche Teilfläche wird ein Industriegebiet festgesetzt. Hier sind ausreichende Abstände zu Wohngebieten und landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich gegeben. Die westlich anschließenden Flächen bis zur Riedhauser Straße (St 2025) eignen sich ebenfalls für eine industrielle Nutzung.

Bezogen auf die gesamten gewerblichen Bauflächen zwischen der Wittislinger Straße und der Riedhauser Straße (St 2025) wurde für die noch nicht bebauten Gewerbe- und Industriegebietsflächen der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Der höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt tagsüber 67 dB (A) pro qm und nachts 52 dB (A) pro qm.

Da davon ausgegangen werden kann, daß der flächenbezogene Schalleistungspegel eines Gewerbegebietes tagsüber 60 dB (A) pro qm und eines Industriegebietes tagsüber 65 dB (A) pro qm betragen, kann das Plangebiet tagsüber uneingeschränkt genutzt werden. Eine uneingeschränkte Nutzung ist dagegen in der Nachtzeit nicht möglich.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt daher eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen dahingehend, daß für die Nachtzeit ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von 52 dB (A) pro qm für das Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt wird.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Hierdurch ist eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit gegeben. Um für das Stadtbild störende Baukörper zu vermeiden, ist eine Firsthöhenbegrenzung von 15 m festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen ausreichend großzügig abgegrenzt. Zur Grundstücksgrenze der B 16 neu ist eine Baugrenze von 20 m, und zur Grundstücksgrenze der Wittislinger Straße eine Baugrenze von 7 m festgesetzt.

Für die Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Der Fertigfußboden der Gebäude darf hierbei eine Höhe von 0,5 m über dem anliegenden Straßenniveau nicht überschreiten.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über eine Straßenverbindung zwischen der Riedhauser Straße und der Wittislinger Straße (Hanns-Martin-Schleyer-Straße). Der Bebauungsplan umfaßt eine Teilfläche dieser Erschließungsstraße in einer Länge von ca. 300 m von der Wittislinger Straße in westlicher Richtung.

Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 14,5 m vorgesehen. Diese Breite umfaßt einen kombinierten Geh- und Radweg mit einer Breite von 3 m, beidseitigen Park-/Grünstreifen von 2,5 m und einer Fahrbahnbreite von 6,5 m. Dieser vorgesehene Straßenausbau sichert eine leistungsfähige Industriegebietserschließung.

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über einen neu verlegten Mischwasserkanal von der Wittislinger Straße bis zur Riedhauser Straße. Dieser Kanal nimmt hierbei das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Hof- und Straßenflächen auf. Das Dachflächenwasser ist hierbei soweit aufgrund von Emissionen keine Bedenken bestehen, zu versickern.

Entlang der Wittislinger Straße und im Einmündungsbereich der Industriestraße in die Wittislinger Straße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit soll die Durchfahrt durch die geplante Bepflanzung entlang der Wittislinger Straße ausgeschlossen werden. Die Wittislinger Straße ist außerdem im jetzigen Ausbauzustand und aufgrund der erforderlichen Überführung über die B 16 neu zur Gewerbegebietserschließung nicht geeignet.

Durch die geplante Straßenverbindung der Wittislinger Straße mit der Riedhauser Straße (St 2025) wird eine gute Verkehrsanbindung der ausgewiesenen Baugebietsflächen an die geplante B 16 neu sichergestellt.

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist die Errichtung von Transformatorenstationen notwendig. Lage und Anzahl der Trafostationen richtet sich jeweils nach dem tatsächlichen Bedarf.

6. Grüngestaltung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan eine Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sichergestellt. So ist entlang der Wittislinger Straße und entlang der B 16 neu ein 7 m breiter Streifen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn jeweils in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzulegen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Lauingen (Donau), den 17.01.1995
Stadt Lauingen (Donau)
Stadtbauamt

