STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET
„IN DER WOLFSGRUBE TEIL d“
MIT UMWELTBERICHT UND
AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG
GEMÄß § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
JOHANNES-MÜLLER-STR. 34
86720 NÖRDLINGEN

STAND: 19. JUNI 2007

MOSER + ZIEGELBAUER ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

Stadt Lauingen (Donau)
Bebauungsplan Industriegebiet "In der Wolfsgrube Teil d"
mit Ausgleichsbebauungsplan

Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel:

Der Bebauungsplan Industriegebiet „In der Wolfsgrube, Teil d" stellt einen weiteren Abschnitt des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zwischen der Wittislinger Straße und der Riedhauser Straße (St 2025) dar. Die ausgewiesene Fläche weist aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete westlich, nördlich und östlich der Fläche eine günstige Lage auf und dient damit in hohem Maße der Entwicklung der gewerblichen Struktur der Stadt. Im Vergleich mit anderen Bereichen stellt die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Stadt aufgrund der vorhandenen Struktur und der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die B 16 neu einen günstigen Standort dar. Weder Bestand und Betrieb landwirtschaftlicher Betriebe, noch die Entwicklung der Wohnnutzung wird durch diese Flächendisposition berührt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anpassung an Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Die Zielsetzungen des LEP und des RP 9 gehen davon aus, dass für das gemeinsame Doppel-Mittelzentrum Dillingen-Lauingen eine über die organische Entwicklung hinaus- gehende Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Die Mittelpunktfunktion des Doppel-Mittelzentrums soll gestärkt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die gewerbliche Entwicklung an der überregionalen Entwicklungsachse B 16 / B 16 neu zu verbessern bzw. verkehrsgünstig erreichbare Flächen für Gewerbeum- und -ansiedlungen zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere § 2 Abs. 2 Nr. 7 + 9 ROG).

Der durch das Gewerbegebiet ausgelöste Wohnbedarf wird durch vorhandene Wohngebietsausweisungen abgedeckt (§2 Abs. 1 Nr. 11 ROG).

3. Beschreibung des Planbereiches:

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet „In der Wolfsgrube, Teil d" wird begrenzt im Norden durch den Bebauungsplan „In der Wolfsgrube, Teil b", im Osten durch die Wittislinger Straße, im Süden durch die Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen sowie im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 2564, Gemarkung Lauingen.

Topografie und Vegetation:

Das Plangebiet ist eben und weist kein Gefälle auf. Der Untergrund besteht aus Löß-Lehmablagerung und nacheinszeitlichen Schotterablagerungen. Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut. Die noch nicht überbauten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vegetationsbestände vorhanden, die durch die Ausweisung als Gewerbegebiet gefährdet wären.

Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Wittislinger Straße und die Hanns-Martin-Schleyer-Straße mit unmittelbarem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2025, B 16 neu). An der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und an der Wittislinger Straße ist teilweise ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine bessere Begrünung entlang der Erschließungsstraßen sicherzustellen.

Die Gesamterschließung des Gewerbegebietes ist durch die Ver- und Entsorgung (Kanal, öffentliche Wasserversorgung, Strom) durch den Zweckverband Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Stromversorgung kann über das vorhandene Netz der Donau-Stadtwerke für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden. Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Erdgas Schwaben GmbH. Die Abfallentsorgung ist über die vorhandenen Entsorgungsysteme sichergestellt.

Bei der Aufteilung des Baugebietes in mehrere Baugrundstücke ist vertraglich sicherzustellen, dass die Abwasserbeseitigung grundsätzlich in nördlicher Richtung über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße erfolgt.

4. Ziele der Planung:

Baugebiet, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Ansiedlung von Gewerbegebieten aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden;
- adäquate Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet;
- Minimierung und Ausschluss von Konflikten durch Verkehrs- und Gewerbelärm (zeitgemäße Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln);

- Ausschluss von zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten in Anlehnung an das Einzelhandelsgutachten Dr. Heider zum Schutz der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität der Innenstadt von Lauingen (Donau);

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch den Verzicht der Industrieausweisung für diesen Bereich wurde berücksichtigt, dass sich südöstlich des Plangebietes ein Wohngebiet und östlich des Plangebietes ein türkisches Kulturzentrum mit Moschee anschließt.
Hinsichtlich der ortsbildprägenden Höhenentwicklung der gewerblichen Bauten enthält der Bebauungsplan Höhenfestsetzungen für die Baukörper. So beträgt im westlichen Teil des Baugebietes die maximal festgesetzte Wandhöhe 15 m, für den östlichen Bereich entlang der Wittislinger Straße beträgt die maximal festgesetzte Wandhöhe 10,0 m. Diese Höhenfestlegung liegt im wesentlichen noch unter der Endwuchshöhe der in der Pflanzliste enthaltenen Bäume 1. Ordnung für die Eingrünung entlang der Wittislinger Straße und gewährleistet damit eine schonende Einbindung des Baugebiets in die Umgebung.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Baumassenzahl beträgt im westlichen Bereich 7,0 und im östlichen Bereich 5,0. Hierdurch ist eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit gegeben. Für die Anordnung von erforderlichen Dachaufbauten für technische Einrichtungen, die der Funktion der Gebäude dienen (z.B. Wärmerückgewinnungsanlagen) soll eine Überschreitung der
jeweils festgesetzten Höhenentwicklung zugelassen werden.

5. Immissionsschutz:

Bezogen auf die gesamten gewerblichen Bauflächen zwischen der Wittislinger Straße und der Riedhauser Straße wurde für die noch nicht bebauten Gewerbe- und Industriegebietsflächen der zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt daher eine Gliederung der städtischen Gewerbe- und Industriegebietsflächen dahingehend, dass für die Tag- bzw. Nachtzeit ein höchstzulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel von 60/45 dB (A) pro Quadratmeter für das Gewerbegebiet festgesetzt wird. Aufgrund des geringen freien Lärmkontigents für die Nachtzeit, soll auf die Ansiedlung von Betrieben mit einer Produktion während der Nachtzeit verzichtet werden.

Bei der Berechnung des zur Verfügung stehenden Lärmkontigents wurde eine mögliche Gewerbegebietserweiterung auf den Grundstücken Flst.Nr. 2568/0, 2568/2, 2568/3 und 2564 Gemarkung Lauingen berücksichtigt.

6. Altlasten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an das Grundstück Flst.Nr. 2564 Gemarkung Lauingen an, das als Fläche der Kat.Nr. 77300045 DLG-Ködel + Böhm im Altlastenkataster erfasst ist. Diese Altlastverdachtsfläche wurde noch nicht ausreichend erkundet. Da eine räumliche Abgrenzung somit derzeit noch nicht möglich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen (z.T. Gießereisande, Schlacke, Ofenausbruch) bis in das benachbarte und im Geltungsbereich gelegene Grundstück Flst.Nr. 2094 Gemarkung Lauingen hineinreichen.

Seitens des Landratsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass rechtzeitig vor der weiteren Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 2094 Gemarkung Lauingen durch Bodenuntersu-

chungen festzustellen ist, ob Auffüllungen bzw. Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. So verfahren wurde bereits bei der Bebauung der östlich angrenzenden Grundstücke.

Sollte bei Geländeeingriffen (Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen) Auffüllungen oder sonstige Verunreinigungen im Untergrund festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind durch einen erfahrenen Altlastengutachter zu begleiten und im Vorfeld des Baumaßnahmen zu erkunden. Sollten schädliche Bodenverunreinigungen auf den betreffenden Grundstücken des Bebauungsplanes festgestellt werden, sind diese der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt zu melden.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist 17.903 m² gewerbliche Baufläche aus.
Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. I).

Im beigefügten Umweltbericht ist unter Punkt 3 die Behandlung der Eingriffsregelung dargelegt. Über die Erfassung der Eingriffsschwere und die als Minderung anrechenbaren Festsetzungen im Bebauungsplan wird das erforderliche Maß an Ausgleich ermittelt. Der eingearbeitete Ausgleichsbebauungsplan setzt auf einer bereits gestellten Fläche die auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen fest.

8. Grünordnungskonzept:

Allgemeines:

Durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen, die derzeit Ackerland sind, werden keine Sträucher und Bäume beeinträchtigt oder gefällt.
Die Landesbiotopkartierung Bayern weist innerhalb des Geltungsbereiches keine kartierten Biotope auf.
Als Beitrag zur Milderung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, ist eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes zu schaffen.

Ziele und Festsetzungen der Grünordnung:

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- intensive Durchgrünung der Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes unter Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation;
- innerhalb der Baugrundstücke sind die festgesetzten privaten Grünflächen vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen, als Grünflächen zu gestalten;
- Begrünung der überwiegend fensterlosen Fassadenflächen mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen;
- auf eine dauerhafte Begrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ist hinzuwirken.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Standards und Bestimmungen der Grünflächengestaltung:

Für die im Bebauungsplan dargestellten Gehölze sind zur Einbindung der Baumaßnahmen in die Umgebung nur standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Koniferen sind nicht erlaubt.

Für die ausgewiesenen Anpflanzungen sollen zur Sortenauswahl folgende Artenlisten beachtet werden.

Pflanzartenqualität:
Hochstämme, 3 x v. m B, StU 14-16 bis 18-20

Pflanzarten:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x v o. B. Höhe bis 100 cm
Heister 2 x v o. B. Höhe bis 150 cm

Pflanzarten und Anteil:

Acer campestre	- Feldahorn	10 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	5 %
Corylus avellana	- Haselnuss	10 %
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche	20 %
Euonymus Europaeus	- Pfaffenhütchen	5 %
Prunus avium	- Süßkirsche	10 %
Quercus pedunculata	- Stieleiche	5 %
Sorbus aucuparia	- Gewöhnliche Eberesche	10 %
Rhamnus frangula	- Faulbaum	5 %
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	20 %

9. Ökologie und Nachhaltigkeit:

Schonender Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmass, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für ebenerdige Stellplätze;

  Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet .

10. Abstimmung mit Nachbargemeinden:

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Vorhabens sind unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung:

UVP-Pflicht, Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 2a BauGB ist für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine UVP durchzuführen ist, ein Umweltbericht aufzustellen. Dieser Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

12. Städtebauliche Statistik:

Flächen:	in ha	in %
Bauflächen GE:	1,59	88,8 %
Grünflächen (private Grünflächen):	0,20	11,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich:	1,79	100 %

Nördlingen, den 20.03.2006/30.11.2006/30.03.2007/19.06.2007
LAUINGEN\BPL\WOLFSGRUBE\060824 BEGRUENDUNG 20060330 MIT KOPF.DOC