

Stadt L a u i n g e n ; Landkreis D i l l i n g e n

Bebauungsplan " K a s t e l l "

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan im Sinn des § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes.

Das in Aussicht genommene Baugebiet befindet sich im Südwesten von Lauingen zwischen dem dort bestehenden baulichen Ortsrand und dem Ortsteil Faimingen; die Begrenzung bildet im Norden die Bundesstraße 16, im Westen der Faiminger Bebauungsplan für den östlichen Ortsrand südlich der B 16, während im Süden der Uferstreifen der Brenz den Abschluß bildet und im Osten der Bebauungsplan "Galgenberg-West" anschließt. Trotz dieser klaren Begrenzungen bestehen an den Rändern infolge zwischenzeitlicher Veränderungen einige für die Planung wichtige Folgerungen bzw. Abweichungen. Während der zuletzt genannte Bebauungsplan "Galgenberg-West" in seiner ersten Fassung des Jahres 1964 das Gelände für die spätere Realschule ausgegliedert hatte, wurde in der Fassung des Jahres 1967 diese Fläche in etwa der heutigen Form mithineingenommen; andererseits bestand zu dieser Zeit für das westlich anschließende Gelände noch eine andere Nutzungsvorstellung. Die Begrenzung des Bebauungsplanes wurde den heutigen Gegebenheiten gemäß leicht so verändert, daß die Bereiche der beiden Schulen die Grenzen zwischen den Baugebieten abgeben. Im Norden, also im Bereich der B 16, ist die Planung zum Ausbau der Bundesstraße noch nicht abgeschlossen, während die bisherigen Trassierungsvorstellungen davon ausgingen, daß diese Verkehrsstraße in dem hier anstehenden Abschnitt etwas gestreckt und damit leicht nach Norden verschoben wird. Das Straßenbauamt Neu-Ulm hat mit Schreiben vom 1.8.1973 die hier übernommene Straßenbegrenzungslinie angegeben, die neben der Straße selbst die Dammlflächen, sowie Rad- und Gehwege einschließt, so daß von dort aus der 20 m Abstand zur Baugrenze zu zählen ist. Wegen eventuell notwendiger Schallschutzanlagen wird die Stellungnahme des Amtes aus dem vorgenannten Schreiben wörtlich zitiert.....Im Bereich der künftigen Bundesstraße 16 sind Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Die Errichtung entsprechender Anlagen auf Bundesstraßengrund kann auch nicht zugelassen werden. Entsprechende Vorkehrungen sind deshalb außerhalb des künftigen Straßengrundstückes vorzusehen. Die für die Bemessung der erforderlichen Schallschutzanlagen notwendigen Angaben können vom Bauamt mit Fertigstellung der Planung für die Bundesstraße angegeben werden. Zur Klärung der Frage, ob wegen der beiderseits des auszuweisenden Baugebietes vorhandenen Bebauung auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, sollte das Landesamt für Umweltschutz eingeschaltet werden. Zur Beurteilung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist die ungefähre Höhe der neuen Bundesstraße 16 über dem südlich der Bundesstraße vorhandenen Gelände angegeben

Der im Westen anschließende ältere Bebauungsplan der damaligen Gemeinde Faimingen bedarf insofern einer Korrektur, als an der Grenze der beiden Baugebiete im Bereich des bisherigen nordsüdlich verlaufenden Wirtschaftsweges eine Straßenverbindung, hier mit Ringstraße 3 bezeichnet, notwendig wird; während die Begrenzung des älteren Bebauungsplanes im Bereich der bestehenden Trafostation der Durchführung eben dieser Straße wegen, hier geändert werden mußte. Im Süden schließlich wollte der bestehende Steilhang zur Fortsetzung der z.T. schon gegebenen Fuß- und Wanderwege so ausgebaut werden, daß unmittelbar an die obere Kante des Steilhanges anschließend, ein oberer Fußweg und entlang der Talsohle ein zweiter unterer Fußweg festgesetzt und gesichert wird, so daß von der Stadt Lauingen her ausreichende Gehwegverbindungen nach Faimingen und entlang der Brenz und zur Donau ermöglicht werden.

Die hier überplante Fläche betrifft in ihrem westlichen Teil nahezu flächengetreu das Gebiet des ehemaligen römischen Kastells, welches in den letzten Jahren nochmals bodenkundlich untersucht und nunmehr zur Bebauung freigegeben wurde. Die östliche Begrenzung des Kastells ist mit dem noch bestehenden Grenzwall, der deshalb erhalten werden sollte, identisch, während sich nach Osten der Bereich des Äußeren Tores verschiebt; dieser Flächenumfang wurde in die Planung gestrichelt dargestellt. Die weiter im Osten anschließende Fläche, die im letzten Jahrzehnt für die Erweiterung des städtischen Friedhofs vorgesehen war, sollte nunmehr der Erweiterung der beiden anschließend vorhandenen Schulen dienen, sowie voraussichtlich eine dritte Lehranstalt aufnehmen und schließlich für eine Verwaltungsbehörde Raum bieten. Dieser Gründe wegen wollte vorläufig nur, neben der straßenmäßigen Aufschließung von Nordosten her, ein zu überbauender Bereich mit Baugrenze festgesetzt werden, sowie eine höchstzulässige Bauhöhe von bis zu 4 Vollgeschossen. Infolge der topographischen Lage, d.h. der etwa grundstücksmittigen Eintiefung wegen (siehe auch Höhenliniendarstellung), möchte angenommen werden, daß in der Höhenbemessung einer geplanten Baumaßnahme auf diese Geländevoraussetzung weitgehend Rücksicht genommen wird und daß die Höchstgrenze der Bebauungshöhe nur in günstigen Randlagen erreicht wird.

Für die verbleibende Fläche des ehemaligen Kastells, die in den städtebaulichen Wettbewerb Lauingen-West als einziger Randbezirk südlich der B 16 eingeschlossen war, wurde ein Vorschlag entwickelt, der von einer sehr freien Überbauung mit geschwungenen Straßen und nur etwa 25 Wohngebäuden ausging. Andererseits war von der Stadt Lauingen für dieses kostbare Stiftungsgrundstück eine Vorstellung ausgegangen, die bei zumeist rechtwinkliger Straßenführung eine starke Ausnutzung und leichte Massierung bis zu 4 Vollgeschossen zeigt. Die jetzt entwickelte Planung wollte in der Bebauungsdichte ein erträgliches Mittelmaß herstellen und andererseits gerade in diesem Bereich des ehemals römischen Kastells, eine weitgehend geradlinige Straßenführung als richtig vorsehen; zudem liegen bereits eine Anzahl von Zusagen und Bindungen für dieses Gebiet vor. Um ein möglichst ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, wollte der gesamte Bereich als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden, um, im Gegensatz zu den anschließenden Baugebieten, störende Faktoren weitgehend auszuschließen. Aus diesem Grund wollte auch im Norden mit einer nur erdgeschossigen Bebauung begonnen werden, um, ohne oder mit Schallschutzmaßnahmen, die Störung sowohl für diese Wohnzelle, als auch für die weiteren, möglichst gering zu halten. Der besseren Ausnutzung wegen, wollte die Südseite der Kastellstraße, und dem westlichen Anschluß entsprechend, mit zweigeschossigen Wohngebäuden geplant werden, während sich nach Süden wieder eine erdgeschossige Zeile anschließen soll; das gleiche System wollte südlich der Wohnstraße 4 übernommen werden. Für die Begrenzung des eigentlichen Wohnbaugebietes, sowohl nach Osten zur Gemeinbedarfsfläche hin, als auch nach Süden zum Steilhang, wollte örtlichen Wünschen entsprechend, eine offene Bebauung mit eingeschossigen Häusern und Walmdach vorgesehen werden. Schließlich wurde der verbleibende kleine Anteil im Südwesten des Kastells für eine Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen als richtig erachtet. Damit lassen sich für das engere Baugebiet des Kastells insgesamt 45 Wohnbauparzellen der geschilderten Nutzung nachweisen.

Neben dem schon früher angesprochenen Steilhang zur Brenz, der zum Teil mit Jungwald besetzt ist und als öffentliche Grünfläche erhalten werden soll, ergibt sich im Norden des Geltungsbereiches eine weitere öffentliche Grünfläche durch einen Schallschutzwall zum Schutz der anschließenden Bebauung gegen Lärmbelästigung. Am östlichen Ende dieser angesprochenen Bebauung könnte sich, ebenfalls innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, ein kleines Erinnerungsmal an das "Kastell" im Bereich des ehemaligen Grenzwalles dieser römischen Anlage liegend und an der Trennlinie zur Gemeinbedarfsfläche, vorteilhaft einplanen lassen. Auch weiter nach Osten, also zwischen der B 16 und der Kastellstraße soll die öffentliche Grünfläche bis zu der außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Bebauung weiter laufen, umso mehr, als in diesem Flächenanteil schon Baumgruppen bestehen; über eine Gestattung gewisser baulicher Anlagen in diesem Bereich gibt der Text in der Bebauungsplanzeichnung genauere Auskunft. Die Energieversorgung erfolgt von Norden her durch eine 20 KV-Freileitung der Lechwerke mit einer östlich der Ringstraße 3 bestehenden Trafostation, während eine weitere Station am Oststrand der Parzelle 31 im restlichen Versorgungsschwerpunkt eingeplant ist und schließlich für die Gemeinbedarfsfläche vorsorglich eine weitere Station ohne noch genauere örtliche Bindung vorgesehen wurde. Die Ver- und Entsorgung ist in der nachstehenden Kostenschätzung angesprochen; Fachplanungen hierfür bestehen im einzelnen noch nicht. Schließlich möchte darauf verwiesen werden, daß im Bereich der frühgeschichtlichen Abwassergräben (siehe Bestandszeichnung) u.U. geeignete Vorkehrungen und Nachweise zu treffen wären. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich in Ostwestrichtung über 410 bis 510 m bei einer mittleren Länge von 460 m, während in nordsüdlicher Richtung 240 bis 320 m mit einer mittleren Tiefe von 270 m gemessen werden. Dies ergibt eine Fläche von rund 12,4 ha, während einschließlich der mitgeplanten Anschlüsse sich rund 14 ha Fläche ergeben.

Die vorgelegte Planung ist in der Zeichnung 260/129 vom 15. August 1973, in der Fassung vom 25.1.75 dargestellt. Für den Erwerb und die Erschließung des Baugebietes werden folgende Kosten im Sinn der §§ 127 - 130 des Bundesbaugesetzes nach den bisherigen Schätzungen vorberechnet.

Straßenflächen im Umfang der in der Planung enthaltenen Längen und Breiten, mit Neubau der Kastellstraße innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, der Ringstraße mit ihren 3 Teilabschnitten und der Wohnstraße 4. Ausbaukosten, jeweils mit ortsüblichem Unterbau und Deckenbehandlung einschließlich der Gehwege, pauschal	330.000 DM
Frischwasserleitungen innerhalb der genannten Straßenzüge mit Anschluß an das bestehende Netz und Schaffung von mehrfachen Ringleitungen, Wohngebiet gesamt und Hauptzuleitung für die Gemeinbedarfsfläche, pauschal	140.000 DM
Abwasserleitungen wieder innerhalb der genannten Straßenzüge und einschließlich von 12 Haushauptabzweigen und mit der Straßenentwässerung, pauschal	210.000 DM
Übertrag:	<hr/> 680.000 DM

Übertrag: 680.000 DM

Stromversorgung für den genannten Bereich für Licht- und Kraftstrom für sämtliche Hauptgebäude mit den üblichen Vierleitern 220/380 V, Versorgung von der bestehenden Trafostation aus, einschließlich eines weiteren Versorgungsschwerpunktes im östlichen Bereich, pauschal 110.000 DM

Straßenbeleuchtung entlang der genannten Straßenzüge, mit zusammen 26 Auslaßpunkten, sowie einschließlich 7 Kreuzungspunkten, jeweils mit Langfeldleuchten installiert, pauschal 32.000 DM

Nebenkosten für die planliche Erschließung des Geländes, jedoch ohne die ingenieurhaften Berechnungen, die in den obengenannten Leistungen bereits enthalten sind, pauschal 13.000 DM

835.000 DM
=====

Danach würde sich der 10%ige Pflichtanteil der Stadt rechnerisch auf 83.500 DM belaufen und somit 751.500 DM zu Lasten der Bauwerber verbleiben; der Anteil der Wohnbaufläche wird unter Abzug der Randererschließung für die Gemeinbedarfsfläche auf rund 600.000 DM eingeschätzt werden. Dieser Betrag ergäbe als Durchschnittsanteil einer Wohnparzelle eine rechnerische Summe von rund 13.300 DM, bzw. eine Belastung von rund 12,50DM/qm, was bei der vorgeschlagenen Aufschließungsart als angemessen gegeben sein dürfte; die innere Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist der noch fehlenden genauen Nutzung und Planung wegen, hier nicht kostenmäßig erfaßt.

Aufgestellt:
15.8.1973 und neu
gefaßt 25.1.1975

gez. Prechter