MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"KASTELL 1. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8

MOSER + ROTT
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"KASTELL 1. ÄNDERUNG

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Bayerische Verwaltungsschule plant in Lauingen den Neubau eines Zentrums für Umweltschutz, das die Aus- und Fortbildung der im öffentlichen Dienst und in der Wirtschaft erforderlichen Mitarbeiter des Umweltschutzes sicherstellen soll.

Der Landkreis Dillingen plant den Neubau eines Internats für die Berufsschule. neben den Schulungen sollen Tagungen und Veranstaltungen stattfinden. Den Teilnehmern werden Wohn- und Freizeiträume angeboten. Die unmittelbare Nachbarschaft der Berufsschule, in der bereits Ausbildungszweige für Facharbeiter des Umweltbereichs existieren, war ausschlaggebend für die Standortwahl des neu zu errichtenden Schulzentrums, da insbesondere die Laborplätze, aber auch alle vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen mitgenutzt werden können.

Der Bebauungsplan soll die geplanten Maßnahmen bauplanungsrechtlich absichern.

2. Vorhandene Planungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Kastell" aus den Jahren 1973/75 sieht zwischen Bundesstraße B 16 und Kastellstraße öffentliches Grün und auf den übrigen Flächen Gemeinbedarfsflächen für Schulen und Verwaltung vor. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen stellt im Geltungsbereich Grünflächen dar.

Beide Pläne werden im Parallel verfahren geändert. Den Planänderungen liegt ein Entwurf der Architekten Schwinde + Schwinde, München, zugrunde, der aus einem mit dem 1. Preis bedachten Wettbewerbsentwurf entwickelt wurde. Die Grünordnung zum Bauentwurf wurde von der Landschaftsarchitektin Fink-Prechter, Augsburg, erarbeitet.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt den Planungsbereich des Architektenwettbewerbs, der dem Bebauungsplan vorangegangen ist.

Der Geltungsbereich wird begrenzt
- im Westen durch ein Wohngebiet
- im Norden durch die Kastellstraße bzw. Bundesstraße B 16
- im Osten durch ein ausgedehntes Schulgelände
- im Süden durch Grünanlagen an der Brenz.

4. Bestand

Der Geltungsbereich wird im Nordbereich durch die Kastellstraße durchschnitten. Die Flächen sind derzeit als Grünland genutzt. Die Topographie stellt einen Südhang mit einer deutlichen Mulde (Faiminger Tälchen) dar.
Der Westrand wird von einer markanten Baumgruppe gebildet.
Im Geltungsbereich liegen 2 Bodendenkmäler und eine Abwasserhauptleitung.

Es ist davon auszugehen, daß das Grundwasser zur Brenz und Donau, also in südlicher bis südöstlicher Richtung fließt.

Die oberflächlich ca. 1 - 3 m mächtige Lößlehmdecke ist sehr setzungsempfindlich und wenig tragfähig. Außerdem ist sie sehr wasserempfindlich. Sie stellt daher keinen ausreichend tragfähigen Baugrund dar.
Die darunter anstehenden quartären Kiese - ausreichende Mächtigkeit vorausgesetzt - stellen für ca. 3 - 6-geschossige Gebäude einen gut tragfähigen Baugrund dar. Allerdings sind die von den Rammsondierungen erfaßten tieferen Bodenschichten noch näher zu untersuchen.
Sollten mehr als 6-geschossige Gebäude ausgeführt werden, so kann auch eine Tiefgründung auf Bohrpfählen notwendig oder wirtschaftlich sein.

Bei einfacher Unterkellerung erscheint - ausgenommen in den Geländetiefpunkten (Graben) - eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung des Kellergeschosses nicht erforderlich. Zur eindeutigen Abklärung dieser Frage müssen aber die hydrologischen Verhältnisse noch genauer untersucht werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die L-förmige Anordnung des neuen Umweltzentrums reagiert in Maßstab und Orientierung auf die bestehenden Schulbauten.
Im Süden des Planungsgebietes soll ein großzügiger Grünraum erhalten und geschaffen werden. In diesem befindet sich der Turm des neuen Internats als Einzelbaukörper.

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend werden die Bauflächen als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zur Erhaltung des Grünraumes sind die Bauräume in ihrer Breite knapp gehalten; ihre Längenausdehnung ist so dimensioniert, daß langfristig ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude gegeben sind. Die höchstzulässigen Geschoßzahlen sind aus dem Hochbauentwurf für Schule und Internat übernommen.
Die Höhenentwicklung ist bezogen auf den jeweiligen Gebäudestandort so begrenzt, daß unangenehme Sichtüberschneidungen mit der Stadtsilhouette nicht zu befürchten sind.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird ausschließlich über die Kastellstraße erschlossen. Zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit wird der Straßenabschnitt vor dem Eingangsbereich des Umweltzentrums als verkehrsberuhigter Bereich umgebaut.

6.2 Fußgänger

Beidseitige Gehwege und der verkehrsberuhigte Abschnitt an der Kastellstraße nehmen den Fußgängerverkehr auf.
Ein nichtöffentlicher, aber dinglich gesicherter Weg verbindet die Kastellstraße mit der Grünzone an der Brenz.
Die zahlreichen Wege zur inneren Erschließung der Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

6.3 Ruhender Verkehr

Beidseits der Kastellstraße sind Parkierungsflächen mit ca. 180 Stellplätzen festgesetzt. Der Parkplatz zwischen Kastellstraße und B 16 kann bei Bedarf um eine zweite Parkebene (= Parkdeck) vergrößert werden. Der ruhende Verkehr soll ausschließlich im unmittelbaren Umfeld um die Kastellstraße untergebracht werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie und die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

Die vorhandene Feuerlöschleitung PVC 100 östlich der Sportanlage dient als Objektschutz der Realschule und kann nicht ersatzlos aufgelassen werden. Eine Überbauung ist nur in Absprache und mit Zustimmung der Stadtwerke Lauingen möglich.

7. Grünordnung

Flankierend zum Hochbauentwurf liegt eine detaillierte Grünplanung vor. Aus dieser Planung werden in den Bebauungsplan die städtebaulich bestimmenden Komponenten übernommen:

- westlicher zu erhaltender Baumbestand auf öffentlicher Grünfläche
- Schallschutzwall mit Bepflanzung
- straßenbegleitendes Grün
- Erhalt des "Faiminger Tälchens" als private Grünfläche
- 2 Großbaumreihen zur Verdeutlichung des Zugangsbereiches des Umweltzentrums.

Die festgesetzten Artenlisten bei Pflanzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

8. Ökologie

Orientiert an der künftigen Nutzung der Anlagen im Geltungsbereich werden eine Reihe ökologisch sinnvoller Maßnahmen festgesetzt.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung vorgesehen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer wird gesammelt und als Grauwasser zur Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung genutzt. Durch zusätzliche Sicker- und Retentionsflächen wird der Wasserabfluß verzögert.
Die kompakte Bauweise und die wasserdurchlässigen Beläge von Wegen und Parkplätzen minimieren die versiegelte Fläche auf dem Grundstück.

9. Erschließungskosten

Erschließungskosten im Sinne des § 123 ff BauGB entstehen nicht.

Nördlingen, 6.2.1995/27.6.1995
mo/ro