



STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
LAUINGEN - WEST

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN



**STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
LAUINGEN - WEST**

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die von der Stadt Lauingen in jüngerer Zeit ausgewiesenen Wohngebiete sind inzwischen weitgehend bebaut.

Weitere starke Nachfrage nach Wohnraum ist der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lauingen - West".

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 1, Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes ging die Stadt Lauingen von folgenden wesentlichen Entwicklungszielen für den Lauinger Westen aus:

- Verlagerung der B 16 auf eine nördliche stadtnahe Trasse
- Freihaltung einer Trasse für eine Entlastungsstraße für den Nord-Süd-Verkehr im Westen von Lauingen
- Neuordnung des Verkehrs durch eine Hauptsammelstraße zwischen Gundelfinger Straße (B 16) und Riedhauser Straße in Fortführung der Entlastungsstraße.
- Abschluß der Bebauung an der Römerstraße

Die Entlastungsstraße im Westen wird nicht mehr weiterverfolgt; Teile der Trasse werden für das neue Umweltzentrum genutzt.

Die Hauptsammelstraße ist nicht mehr notwendig, da mit der baldigen Realisierung der B 16 neu gerechnet werden kann.

Das neue Konzept für den Lauinger Westen sieht nun folgendes vor:

- Abrundung der vorhandenen Baugebiete nach Westen (= Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes),
- daran anschließend im Bereich des sog. "Faiminger Tälchens" Gestaltung eines öffentlichen Grünzuges,
- daran anschließend bis zur Römerstraße Ausweisung von Wohnbauflächen.



3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen durch die Ausmündung des sog. "Faiminger Tälchens"
- im Norden durch die Bundesbahnlinie Ingolstadt - Neuoffingen
- im Osten durch bestehende Gewerbe- und Wohngebiete.

Im Süden des Geltungsbereiches werden Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Hühlenstraße, 1. Änderung" und "Hülle-Südwest II" geringfügig geändert. Somit werden diese Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan "Lauingen - West" außer Kraft gesetzt.

4. Bestand

Die an die vorhandene Bebauung angrenzenden Flächen sind eben. Der Westrand des Geltungsbereiches fällt um ca. 3 m ins "Faiminger Tälchen" ab. Die Flächen sind derzeit als Ackerland genutzt. An den Geltungsbereich grenzen westlich auch künftig landwirtschaftliche Nutzflächen an. Bei der Bestellung dieser Flächen können auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ortsübliche Schall- und Geruchsimmissionen einwirken, die hinzunehmen sind. Die Arbeiten können saisonbedingt auch während der Nachtzeit oder an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Erfahrungen bei benachbarten Bauvorhaben dürfte schwerer, bindiger Boden anstehen.

Die Stadt Lauingen ist Eigentümerin von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Stadt ist bemüht, die restlichen Flächen noch zu erwerben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes "Hühlenstraße" werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch ein kleineres Gewerbegebiet abgerundet. Grundflächenzahl (0,8), Geschößflächenzahl (1,6) und maximale Wandhöhe (7,0 m und 11,0 m) werden aus dem bestehenden Gewerbegebiet übernommen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen in den Gewerbegebieten in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Bedarfsgerecht wird der Großteil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB, wie Verwaltungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, werden zur Sicherung der Wohnqualität nicht zugelassen.



Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 dem höchstzulässigen Wert der BauNVO.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt

- für die Bereiche mit freistehenden Einfamilienhäusern mit 0,5
- für die Bereiche der verdichteten Einfamilienhäuser und Gebäude mit Geschößwohnungen mit 1,0.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Einzelhäuser und der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist die Anzahl der Wohnungen jeweils auf 2 Wohnungen beschränkt. Damit ist sichergestellt, daß die nach Bauordnungsrecht erforderlichen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Die vorhandenen Sammelstraßen Westendstraße und Hühlenstraße werden am Nordostrand des Geltungsbereiches durch ein zusätzliches Straßenstück zu einer Straßenschleife verbunden. Damit ist eine optimale Erschließung der Gewerbegebiete an der Bahnlinie gegeben.

Sammelstraße für das Wohngebiet bildet die bis an den Nordrand des Geltungsbereiches fortgeführte Haydnstraße. Die Sammelstraße Mozartstraße mündet senkrecht in die Haydnstraße ein. Damit ist das Wohngebiet an 2 Punkten an das Hauptstraßennetz im Lauinger Westen angebunden.

Die Sammelstraßen werden nach dem Prinzip der Trennung der Verkehrsarten ausgebaut.

An die verlängerte Haydnstraße sind Anliegerstraßen in Stich- bzw. Schleifenform angeschlossen, die als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

6.2 Fußgänger

Sämtliche Straßen werden fußgängerfreundlich gestaltet. Kurze, separat geführte Fußwegabschnitte verknüpfen die Gehwege an der Sammelstraße, die Mischverkehrsflächen, die künftige öffentliche Grünfläche im Westen sowie vorhandene Straßen und Wege zu einem feinmaschigen Fußgängernetz.



6.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der freistehenden und der verdichteten Einfamilienhäuser sind die Garagen den Wohngebäuden direkt zugeordnet. Bei den mehrgeschossigen Gebäuden mit Geschößwohnungen wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht.

Der ruhende Verkehr im öffentlichen Bereich wird auf Parkplätzen bei den Aufweitungen der Haydnstraße und bei Bedarf in Parkstreifen von begrenzter Länge in den Grünstreifen der alleearartigen Sammelstraßen oder auf den Mischverkehrsflächen untergebracht.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt. Entsprechende Planungen werden vorbereitet.

6.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas ist gesichert. Zwei Trafostationen werden im Baugebiet vorgesehen; für eine gestalterisch befriedigende Unterbringung der Stationen wird Sorge getragen.

7. Grünflächen und Bepflanzung

Als öffentliche Grünfläche ist der begrünte nördliche Schallschutzwall vorgesehen.

Berechnung der Spielplätze nach DIN 18 034

Annahme: ca. 600 Einwohner

Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre:

Kleinere Spielflächen werden auf den privaten Grundstücken angelegt;

Spielflächen für Kinder von 6 - 12 Jahren (Bruttofläche/Einw.: 0,75 m²)

Sollfläche: ca. 450 m²

Es werden 2 öffentliche Spielplätze außerhalb des Geltungsbereiches in der geplanten öffentlichen Grünzone angelegt.

Spielflächen für Jugendliche von 12 - 18 Jahren (Bruttofl./Einw.: 0,75 m²)

Sollfläche: ca. 450 m²

Westlich wird im künftigen Grünbereich ein Bolzplatz vorgesehen.



Die Baumpflanzungen entlang den Sammelstraßen und Anliegerstraßen sowie auf den Randgrünflächen werden über ein Pflanzgebot entsprechend der standortheimischen Vegetation festgesetzt. Sie stellen die Grundausrüstung an Großgrün dar, die dann durch private Pflanzungen ergänzt wird.

8. Gestaltungsvorstellungen

Der Geschößwohnungsbau wird an zwei signifikanten Stellen als Mittel zur städtebaulichen Raumbildung eingesetzt und soll bewußt als jeweils eigenständige Gebäudegruppe durch die abweichende Dachform des flachgeneigten Walmdaches charakterisiert werden.

Zur Raumbildung an der Haydnstraße werden auch Doppel- und Reihenhäuser II+D eingesetzt.

Den Übergang zur künftigen öffentlichen Grünfläche im Faiminger Tälchen bilden erdgeschossige Einfamilienhäuser mit ausbaufähigem Dachraum.

Das steile Satteldach mit 42 - 48° Dachneigung bei den Einzelhäusern knüpft an die traditionelle nordschwäbische Dachform an.

Die vorgeschriebene rote Schuppendeckung der Dächer soll die unterschiedlichen Dachformen gestalterisch zusammenführen.

Die Festsetzung der Firstrichtungen dient im Zusammenwirken mit den Baugrenzen der Definition der Straßen- und Grünräume und auch der Schaffung eines traufständigen Siedlungsrandes.

9. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan "Lauingen-West" wurde die immissionsschutztechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster, vom 15. Juli 1994 angefertigt, um die lärmtechnischen Auswirkungen der Bundesbahnstrecke Ingolstadt - Neuoffingen, der Bundesstraße B 16 sowie der vorgesehenen Gewerbeansiedlung quantifizieren zu können.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß die Lärmimmissionen der Bundesbahnstrecke Ingolstadt - Neuoffingen durch einen Lärmschutzwall, dessen Lage und Höhe im oben erwähnten Gutachten festgelegt ist, reduziert werden müssen. Zur Tagzeit werden mit dieser Schallschutzmaßnahme die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Zur Nachtzeit kommt es im Dachgeschoß des Immissionsortes IO 2 und IO 3 sowie am Wohnhaus dazwischen zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde am Immissionsort IO 2 und IO 3 sowie am Wohnhaus dazwischen notwendig (Grundrißorientierung).

Falls eine ausschließliche Grundrißorientierung nicht in allen Fällen (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) möglich ist, so sind diese Räume mit Schallschutzfenstern auszustatten, damit die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 eingehalten werden können.



Für die Gewerbebebietsflächen im Nordosten des Geltungsbereiches sind im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren, die aus dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, daß die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, daß auf den Gewerbebebietsflächen zur Tag- und Nachtzeit nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.

Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Einhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

10. Schätzung der Erschließungskosten

	DM
Grunderwerb 28500 m ² á 25 DM	712000
Ausbau Sammelstraße 740 lfm á 1000 DM	740000
Ausbau Anliegerstraßen (Mischverkehr) 780 lfm á 700 DM	546000
Ausbau Fußwege 260 lfm á 200 DM	52000
Straßenentwässerung 1340 lfm á 200 DM	268000
Straßenbeleuchtung 45 Auslässe á 3000 DM	135000
Schallschutzwall, pauschal	120000
Bepflanzung, pauschal	100000
Summe = 100 %	2673000
Pflichtanteil der Stadt Lauingen nach § 129 BauGB = 10 %	267300

Nördlingen, 26.7.1994/22.10.1996/18.2.1997

mo/ro

lauingen\bpl\lauwest\begr2.doc