



STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
OBERANGER / OBERER SCHANZWEG

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN



STADT LAUINGEN LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN OBERANGER / OBERER SCHANZWEG

BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Tätigkeit der Molkereigenossenschaft Lauingen am Oberanger wurde vor einigen Jahren eingestellt. Durch einen Brand innerhalb der baulichen Anlagen der Molkerei entstand zusätzlicher Handlungsbedarf.

Die ehemaligen Grabenflächen zwischen den Straßen Oberanger und Oberer Schanzweg liegen im Sanierungsgebiet der Stadt Lauingen, in dem die Sanierung im Vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Stadt Lauingen macht von ihrem Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, da potente Investoren Flächen kaufen und baulich nutzen wollen.

Die Stadt Lauingen will die Grund- und Hauptschule auch künftig erweiterbar halten. Für die Schulerweiterung sind die Grundstücke Fl.Nr. 1256/1 und 1256/2 (Teilflächen) sowie 1257 vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, damit die Realisierung der städtebaulichen Ziele der Stadt Lauingen gesichert sind.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt. Die dreiecksförmige Grünfläche zwischen Gartenstraße und Oberem Schanzweg ist vor längerer Zeit durch Abbruchmaßnahmen und Grunderwerb durch die Stadt Lauingen entstanden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- die Brüderstraße,
- den Oberanger,
- den Oberen Schanzweg
- den Marienweg
- die derzeitige Südgrenze des Schulgeländes.

Über die Aufnahme folgender Grundstücke in den Geltungsbereich wurde beraten:

- 172, 172/2, 172/3, 174
- 1218, 1220, 1223, 1224
- 1288, 1289, 1292, 1294, 1296, 1301
- 1253, 1253/2.

Der Stadtrat hat jedoch keinen akuten Regelungsbedarf gesehen.



4. Bestand

Der Bestand im ehemaligen Grabenbereich ist eine typische Gemengelage mit hoher baulicher Dichte: Einzelhandel, Gaststätten, Büros, Mosterei und Wohnungen.

Die Grundstücke an Gartenstraße und Marienweg sind Wohnbauflächen mit geringer baulicher Dichte.

Die angrenzende Altstadtbebauung hat in der Regel 2 Vollgeschosse bis zur Traufe und ein ausbaufähiges Steildach.

Die südlich und westlich angrenzenden Wohngebäude haben unterschiedliche Bauformen (1 – 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, unterschiedliche Dachformen).

Die beiden südlichen Grundstücke im Grabenbereich (Fl.Nr. 775/2 und 777) sind gegenwärtig baulich nicht genutzt.

Zwischen Oberanger und Oberem Schanzweg besteht ein wechselnder Höhenunterschied von bis zu 1 m.

Die übrigen Flächen sind eben.

Eine Baugrunduntersuchung wurde von seiten der Stadt Lauingen nicht durchgeführt. Im Bereich des ehemaligen Grabens können eventuell problematische Untergrundverhältnisse vorliegen.

Über Altlasten im Geltungsbereich ist nichts bekannt.

5. Entwurfskonzept

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes wurden mehrere Entwurfskonzepte entwickelt. Allen Konzepten gemeinsam waren folgende Entwurfsgedanken:

- Bereich des ehemaligen Stadtgrabens:
 - straßenraumbildende Bebauung und Wechsel zwischen Grün und Bebauung an Oberanger und Oberem Schanzweg
 - maximal 3 Vollgeschosse
- verkehrliche Trennung des MI-Gebietes vom WA-Gebiet
- Erhaltung der dreieckigen Grünfläche
- Vorhaltung von Erweiterungsflächen für die Hauptschule.
-

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die künftigen Schulerweiterungsflächen werden als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke dargestellt.

Der Grabenbereich wird entsprechend der ausgeübten bzw. angestrebten Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Allgemeine Wohngebiet an der Gartenstraße bleibt erhalten.

Zur Erzielung einer hohen baulichen Dichte im ehemaligen Grabenbereich sind Grund- und Geschoßflächenzahlen mit hohen Werten angesetzt.

Zur Wahrung eines geschlossenen Straßenraumes sind am Oberanger und an der Brüderstraße Baulinien festgesetzt.



7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Das Mischgebiet im ehemaligen Grabenbereich, die angrenzenden Altstadtflächen sowie ein privater Parkplatz auf Teilgrundstücken der Flurnummern 1256/1 und 1256/2 werden über den Oberanger erschlossen. Hier ist die Trennung der Verkehrsarten wegen des zu erwartenden stärkeren Verkehrs vorgesehen.

Das Wohngebiet Oberer Schanzweg / Gartenstraße wird separat erschlossen. Die bisherige Straßenverbindung zum Oberanger wird zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität unterbrochen.

7.2 Fußgänger

Funktionsgerecht sind an allen Straßen Flächen für Fußgänger vorgesehen. Zusätzlich wird ein Fußweg vom Oberanger zur dreiecksförmigen öffentlichen Grünfläche angeboten.

7.3 Ruhender Verkehr

Die nach Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Auf den Grundstücken, die vollständig neu bebaut werden (Fl.Nr. 775/2, 777, 781, 781/2) sind die notwendigen Stellplätze zwingend in Tiefgaragen unterzubringen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

8. Grünordnung

Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Baumpflanzungen entlang dem Oberanger und der neuen Fußwegverbindung und auf Parkplätzen werden gemäß der standortheimischen Vegetation festgesetzt. Die Grundausrüstung an Großgrün wird durch private Pflanzmaßnahmen ergänzt.

9. Schätzung zusätzlicher Erschließungskosten

- Umbau Oberanger Parkstreifen mit Bäumen ca. 300 lfm á DM 150,-	45000,00 DM
- Fußweg ca. 30 lfm á DM 200,-	6000,00 DM
- Rückbau Oberer Schanzweg im Bereich öffentliche Grünfläche ca. 70 lfm á DM 200,-	14000,00 DM
Summe	65000,00 DM