

STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
HERRGOTTSRUHFELD OST

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9, Abs. 8 BBauG

Planverfasser:

Moser + Partner
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing., Architekt BDA
Planungsbüro
Mittlere Gerbergasse 2
8860 Nördlingen
Tel. 09081/5035

STADT LAUINGEN

LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN HERRGOTTSRUHFELD OST

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BBauG

1. Bezug zum Flächennutzungsplan (Abb. 1)
Begründung für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes vor
Abschluß der Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen ist in Aufstellung. Integraler Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist ein Landschaftsplan.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden 4 mögliche Friedhofsstandorte eingehend diskutiert; der Stadtrat hat sich für den Standort "Herrgottsruh" entschieden.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes "Friedhof Herrgottsruh" wurde bereits ein erster Teilabschnitt des neuen Friedhofes realisiert.

Westlich schließt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes das zum großen Teil bereits bebaute Misch- bzw. Gewerbegebiet "Herrgottsruhfeld-West" an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Herrgottsruhfeld-Ost" bildet den Abschluß der Bauflächen der Stadt Lauingen in östlicher Richtung.

Zum Flächennutzungsplan hat die Regierung von Schwaben die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt. In diesem Schreiben wird u.a. ausgeführt:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist das gemeinsame Mittelzentrum Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau) in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind Verbesserungen des Dienstleistungsbereiches, vor allem im Handel, und die Ergänzung der Industriestruktur anzustreben. Die Struktur des Arbeitsmarktes ist im Raum Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau) quantitativ und qualitativ vorrangig zu verbessern. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine der mittelzentralen Einstufung angemessene Gewerbesiedlungstätigkeit zu schaffen.

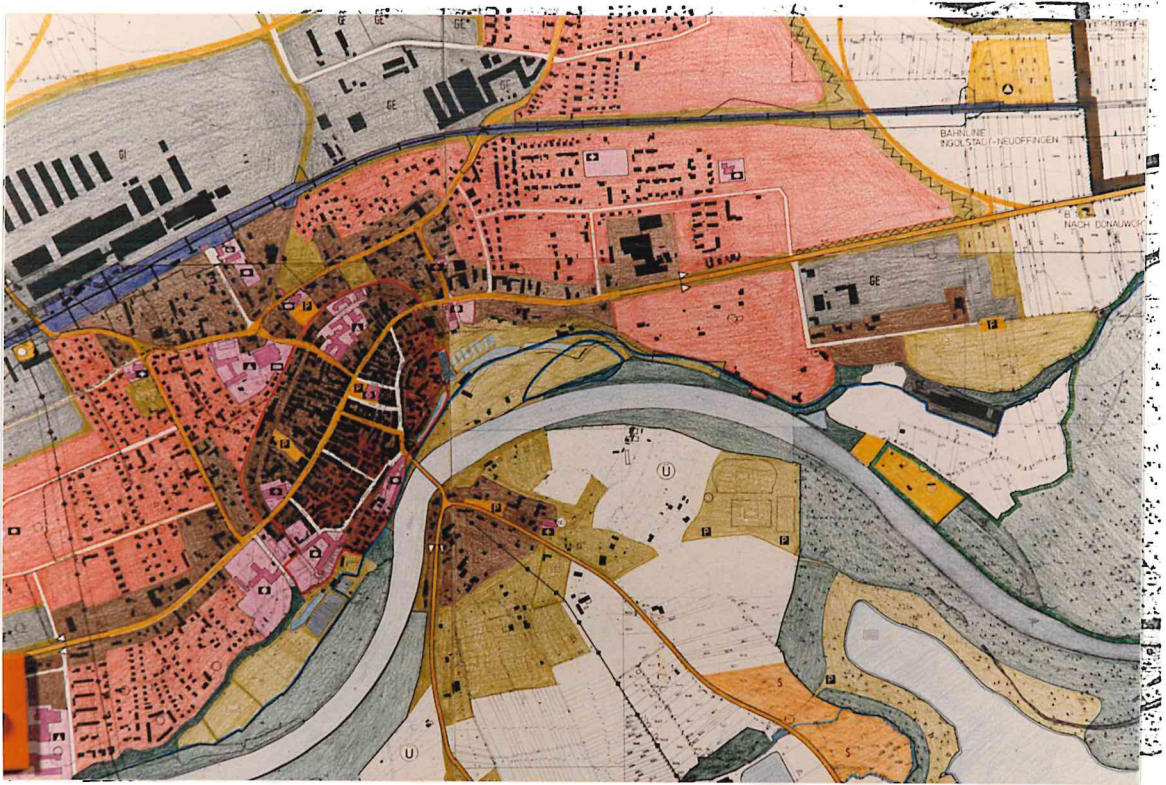


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

Ergänzend teilt der Regionale Planungsverband zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgendes mit:

"Die Stadt Lauingen (Donau) kann in Zukunft ihre Funktion als mittelzentraler Standort nur erfüllen, wenn die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden können.

Der Flächennutzungsplan hat infolgedessen für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend Raum vorzuhalten.

Für den Planungszeitraum bis etwa 1995 sind auf der Basis des statistischen Zahlenmaterials von 1970 und erst recht von 1961 heute keine Prognosen möglich. Auch war die Stadt nicht in der Lage, Angaben über den Arbeitsmarkt und ein etwa verändertes Pendlerverhalten zu machen.

Es kann jedoch sicher davon ausgegangen werden, daß der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft weiter zurückgegangen ist zugunsten des sekundären und tertiären Sektors."

"Für die Bauleitplanung bedeutet das, daran mitzuwirken, daß gewerbliche Standorte von den Unternehmern als betriebswirtschaftlich richtig und von den Beschäftigten als attraktiv bezeichnet werden können. Es bedeutet auch für die Stadt, vorbereitet zu sein auf zusätzlichen Flächenbedarf, auf Impulse aus möglichen Betriebserweiterungen und auf Ansprüche, die eine zuwandernde Arbeits- und Wohnbevölkerung mit sich bringt."

Ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, der die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt, wurde dem Stadtrat der Stadt Lauingen vorgestellt. Der Stadtrat hat die Verteilung der Bauflächen nach Abb. 1 gebilligt und zur Grundlage für weitere Ausweisungen von Bauflächen bestimmt.

Der Bebauungsplan Herrgottsruhfeld Ost wird aufgestellt vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes, weil folgende dringende Gründe dies erfordern:

- Ein an seinem derzeitigen Standort sehr beengter Steinmetzbetrieb will sich in der Nähe des neuen Friedhofes niederlassen; diese Absicht will die Stadt Lauingen unterstützen.
- Der Stadt Lauingen liegen Nachfragen kleinerer Betriebe nach Gewerbebauland vor. Die im Baugebiet Herrgottsruhfeld-Ost liegenden kleinmaßstäblichen Bauflächen eignen sich dafür besonders. Diese Flächen sollen nach dem Wunsch der Stadt Lauingen den Interessenten kurzfristig angeboten werden können.
- Das Flächennutzungsplanverfahren wird frühestens in drei Jahren abgeschlossen sein. Bis dahin wurde bei einem Verzicht auf die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrgottsruhfeld-Ost" die kontinuierliche bauliche Entwicklung im Lauinger Osten unterbrochen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Osten durch das Flurstück Nr. 2472
- im Süden durch den Friedhof "Herrgottsruh"
- im Westen durch die Erschließungsstraße Fl.Nr. 2465/2
- im Norden durch die Bundesstraße 16.

3. Bestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden z.Z. weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Der Südteil des Grundstücks Fl.Nr. 2466 ist die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nach Aussiedlung in die damals freie Flur nun von der Bebauung eingeholt worden ist. Der Betrieb hat Bestandsschutz; er ist jedoch im Rahmen der beabsichtigten baulichen Entwicklung ein Fremdkörper.

Das Gelände im gesamten Geltungsbereich ist eben.

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

Die Planung soll nach Bedarf in Abschnitten realisiert werden. Deswegen werden größere Teilflächen des Geltungsbereiches nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden; aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Belästigungen sind nicht auszuschließen.

4. Gestaltungsvorstellungen

Wichtige gestalterische Randbedingungen sind:

- das Sichtfeld von der Bundesstraße 16 zur am Auwaldrand frei gelegenen Herrgottsruhkapelle, einem bedeutenden Baudenkmal
- die zentrale Zone des südlich angrenzenden Friedhofes.

Das vor Jahrzehnten völlig freie Blickfeld auf die Herrgottsruhkapelle ist durch heranrückende Bebauung stark eingeengt worden. Die derzeit westliche Begrenzung des Blickfeldes bildet ein Möbelhaus von zweifelhafter Architektur. Nach Meinung der Stadt Lauingen sollte einerseits das noch vorhandene Sichtfeld erhalten bleiben, andererseits aber die Baumasse des vorhandenen Möbelhauses durch niedrigere vorgelagerte Bebauung gestalterisch verbessert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über bebaubare Flächen, Traufhöhen usw. trägt dieser Zielvorstellung Rechnung.

Die zentrale Zone des Friedhofes soll unmittelbar nördlich einen baulichen Abschluß durch eine strenge, U-förmige Bebauung finden. Wegen der an dieser Stelle höheren gestalterischen Anforderungen sind Flachdächer ausgeschlossen und nur Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 30 Grad zugelassen.

Die platzartige Aufweitung der Zufahrtsstraße zum Friedhof trägt gestalterisch der Besonderheit des Ortes Rechnung; sie dient gleichzeitig als Friedhofsvorfahrt, Wendemöglichkeit und Parkplatz.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die unmittelbar an die zentrale Zone des Friedhofes angrenzende Fläche ist als Sondergebiet für friedhofsbezogene Betriebe ausgewiesen. Damit soll den an dieser Stelle erwünschten Steinmetzbetrieben und Gärtnereien eine privilegierte Stellung eingeräumt werden.

Mit Ausnahme dieser speziellen Privilegierung hat dieses Sondergebiet und ^{Gewerbe-} die Gebietsmerkmale eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen. _{gebiet}

In Fortführung des Bebauungsplanes Herrgottsruhfeld-Ost ist der Südteil der Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes Fl.Nr. 2466 als Mischgebiet dargestellt.

Die übrigen Bauflächen, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, sind eine notwendige gestaffelte Abrundung des Gewerbegebietes "Herrgottsruhfeld-West".

Die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht der BauNVO.

Die Eingrenzung der Traufhöhe auf 5,5 bzw. 4,5 m trägt einerseits der Nähe zur zentralen Zone des Friedhofes, andererseits der Stadtrand-situation Rechnung.

Die Randflächen sind wegen der Friedhofsnähe als landwirtschaftliche Fläche für den Erwerbsgartenbau dargestellt, die im Sichtfeld der Herrgottsruhkapelle von baulichen Anlagen frei zu halten sind.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Herrgottsruhstraße sowie die Raiffeisenstraße an das Straßennetz der Stadt Lauingen angeschlossen.

Die Binnenerschließung der gewerblichen Bauflächen übernimmt die Erschließungsstraße A. Generell ist eine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen.

Der Flurweg 2465/2 wird ganz, der Flurweg 2466/3 in einem westlichen Abschnitt aufgelassen.

Ein neu zu schaffender Feldweg übernimmt die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

6.2 Ruhender Verkehr

In der platzartigen Aufweitung der Herrgottsruhstraße sind ca. 35 Stellplätze vorgesehen.

Ansonsten sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

6.3 Wasserversorgung

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt. Nach dem Gesamtentwässerungsplan der Stadt Lauingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes problemlos zu entsorgen.

6.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke. Eine Trafostation ist an der Erschließungsstraße A situiert.

7. Bepflanzung

Entlang den Straßen sind Alleepflanzungen vorgesehen.

Die Bauflächen werden durch kulissenartige Baumreihen gegliedert, wobei das Sichtfeld der Herrgottsruhkapelle von Großgrün frei bleibt.

Das festgesetzte Großgrün stellt die Grundausrüstung an Grün dar, das durch private Pflanzungen auf freiwilliger Basis ergänzt werden soll.

Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

8. Realisierung der Planung

Die Planung soll dem Bedarf entsprechend verwirklicht werden.
Die Realisierung orientiert sich insbesondere an der Erschließung und an den Bauabsichten privater Interessenten.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Enteignung).

9.	Schätzung der Erschließungskosten	
9.1	Grunderwerb 5500 m ² à 30 DM/m ²	165.000 DM
9.2	Kosten für Verkehrsflächen	
	- platzartige Aufweitung der Herrgottsryhstraße ca. 1350 m ² à 70 DM	94.500 DM
	- Erschließungsstraße A 160 lfm à DM 750	120.000 DM
	- Feldweg neu 380 lfm à DM 100	38.000 DM
9.3	Straßenentwässerung 120 lfm à DM 400	48.000 DM
9.4	Straßenbeleuchtung 8 Auslässe à 3000 DM	24.000 DM
9.5	Pflanzmaßnahmen 7 % aus den Verkehrsflächen pauschal	15.000 DM

	Summe	504.500 DM
	gemeindlicher Pflichtanteil 10 % aus DM 504.500	50.450 DM

Nördlingen, 24.10.85
mo/ro