



Vorhabensbezogener Bebauungsplan der Stadt Günzburg

Nr.70.1 "Bahnhofsvorbereich"

1. Änderung

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 12, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgende Bebauungsplanänderung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 08.01.2008,
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 08.01.2008

A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	§ 1, wird wie folgt neu gefasst: Geltungsbereich
		1	1	§ 1 Nr. 1, wird wie folgt neu gefasst: Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von einer Linie umschlossen, die wie folgt verläuft: <ul style="list-style-type: none"> - südliche Grundstücksgrenzen Flur Nr. 1131/23, - geradlinig weiter die Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/23 nach Westen durch das Grundstück 1131/32 bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur Nr. 1131/32, - geradlinige Weiterführung durch das Grundstück Flur Nr. 274/7 (Bahnhofstraße) bis zur westlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 274/7, - Weiterführung entlang westliche Grundstücksgrenze Flur Nr. 274/7 mit Querung der Straße „Bahnhofsvorplatz“ auf Höhe der Ostseite des ehemaligen Postamts bis nördliche Grundstücksgrenze der Flur Nr. 1134/6, - geradlinig entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flur Nrn. 1134/6 und 1131/45 bis westliche Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/57, - Versatz nach Nord und Weiterführung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flur Nrn. 1131/57 und 1131/10 mit kleinem südlichen Versatz bis zur westlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/55, - geradlinig entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Fluren Nr. 1131/55 und 1131/58 bis nördlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/58, - von da ab geradlinig entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flur Nrn. 1131/58, 1130/2, 1131/51 und 1131/49 bis zur östlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/49

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> - von da ab senkrecht nach Süden bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 1131/49, - weiter entlang des südlichen Grenze dieses Grundstücks, übergehend in die südliche Grenze des Grundstücks Flur Nr. 1131/46 bis auf Höhe des Grundstücks Flur Nr. 1131/23, - von da ab senkrecht nach Süden bis wieder zur südlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 1131/23.
		1	2	<p>§ 1 Nr. 2, wird wie folgt neu gefasst:</p> <p>Im einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teile der Fluren Nr. 1134/2 und 1134/4 (Bahnhofsplatz), 274/7 (Bahnhofstraße), 1131/32, 1131/41 und 1131/43 (Siemensstraße), 1131/38, - Flur Nr. 1130/2 - Flur Nr. 1131/10, - Flur Nr. 1131/23, - Flur Nr. 1131/28, - Flur Nr. 1131/36, - Flur Nr. 1131/46, - Flur Nr. 1131/45, - Flur Nr. 1131/47, - Flur Nr. 1131/48, - Flur Nr. 1131/49, - Flur Nr. 1131/51, - Flur Nr. 1131/55, - Flur Nr. 1131/57, - Flur Nr. 1131/58, - Flur Nr. 1131/59, - Flur Nr. 1134/6; <p>Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich vorrangig aus der Aufzählung der Flurstücke. Diese Aufzählung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung. Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.</p>
	Grenze des Plangebietes	1	3	<p>§ 1 Nr. 3, Text unverändert:</p> <p>Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.</p>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	0	§ 2, neu: Art der baulichen Nutzung
SO 1	Sondergebiet Tourismus, Verkehr und Dienstleistung	2	1	§ 2 Nr. 1, neu: Im Sondergebiet sind zulässig: - Busbetriebshof - Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen die dem Tourismus und Verkehr dienen, mit einer Einzelnutzfläche bis 400m ² , z.B. Autovermietung, Souvenir-, Blumen- und Caferverkauf, - Freie Berufe und sonstige Dienstleistungen, mit einer Einzelnutzfläche bis 400m ² , nur in den Obergeschossen - öffentliche und private Stellplätze
SO 2	Sondergebiet Tourismus, Verkehr und Dienstleistung	2	2	§ 2 Nr. 2, neu: Im Sondergebiet sind zulässig: - Busbetriebshof - Lagern und Abfertigen von Gütern aller Art sowie alle logistischen Tätigkeiten (z.B. Citylogistik), - öffentliche und private Stellplätze
SO 3	Sondergebiet Tourismus, Verkehr und Dienstleistung	2	3	§ 2 Nr. 3, neu: Im Sondergebiet sind zulässig: - Busbetriebshof, nicht überbaut
SO 4	Sondergebiet Tourismus, Verkehr und Dienstleistung	2	4	§ 2 Nr. 4, neu: Im Sondergebiet sind zulässig: - Busbetriebshof
		3	0	§ 3, Text unverändert Nebenanlagen
		3	1	Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig, sofern Sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Nutzungszweck steht.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		4	0	§ 4, neu: Maß der baulichen Nutzung
WH	Maximale Wandhöhe	4	1	§ 4 Nr. 1, neu Höhe baulicher Anlagen Für die maximale Wandhöhe von Gebäuden im festgesetzten Sondergebiet gilt das in der Planzeichnung eingetragene Maß. Die Wandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen einem unteren und einem oberen Messpunkt, gemessen in der Mitte der Wand. Es gilt die der Siemensstraße zugewandte Wand. - <u>Unterer Messpunkt:</u> Oberkante der Siemensstraße an dieser Stelle. - <u>Oberer Messpunkt:</u> Schnittpunkt dieser Wand außen mit der Oberkante des Dachsparrens bzw. der Oberkante Attika. Ausnahmen sind im Einzelfall nur dann zulässig, wenn die Wandhöhe aus technischen Gründen überschritten werden muss.
		5	0	§ 5, neu Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		5	1	§ 5 Nr. 1, neu: Die Gebiets-Trennlinie grenzt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gebiete voneinander ab, in denen unterschiedliche Arten und Masse der baulichen Nutzung zugelassen sind.
		6	0	§ 6, neu Bauweise
		6	1	§ 6 Nr. 1, neu Im festgesetzten Sondergebiet dürfen Gebäude über 50 m lang sein. Die Abstandsregelungen des Art. 7, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 1998, bzw. des Art. 6, Abs. 5 der BayBO 2008 finden keine Anwendung.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		7	0	§ 2 wird zu § 7 Flächen für öffentlichen Verkehr
		7	1	§ 2.1 wird zu § 7 Nr. 1, Text unverändert Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.
OPNV	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Anlage für den öffentlichen Personennahverkehr	7	2a	§ 2 Nr. 2a wird zu § 7 Nr. 2a, wird wie folgt neu gefasst: Zulässig sind insbesondere: - Halte- und Einstiegsbuchten für Busse, auch überdacht, einschließlich Zu- und Abfahrtsbereiche zur Abwicklung eines geregelten Omnibusverkehrs ohne konkrete Standortfestlegung, - Fahrgastunterstände, - Wartestände für Taxen einschließlich Zu- und Abfahrtsbereiche, § 2 Nr. 2b wird zu § 7 Nr. 2b, wird wie folgt neu gefasst:
P_B	- Zweckbestimmung: öffentliche Omnibusparkzone		2b	Zulässig sind: - Stellplätze für Omnibusse des touristischen Verkehrs, § 7 Nr. 2c, neu:
P_P	- Zweckbestimmung: öffentliche Kurzparkzone		2c	Zulässig sind: - Kurzzeitparkplätze zum Abholen / Bringen von Fahrgästen,
		7	3	§ 7 Nr.3, neu: Der Busbahnhof und das Sondergebiet „Tourismus, Verkehr und Dienstleistung“ müssen jeweils sowohl untereinander, als auch zur Siemensstraße, zur Fahrradabstellfläche und zum Bahnsteigbereich durch erdgeschossige Fußwege verbunden werden.
	Straßenbegrenzungslinie	7	4	§ 2 Nr. 3 wird zu § 7 Nr. 4, Text unverändert Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Straßenverkehr vorgesehen ist.
	Straßenverkehrsflächen	7	5	§ 2 Nr. 4 wird zu § 7 Nr. 5, Text unverändert: Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind für den öffentlichen Straßenverkehr bestimmt.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		8	0	§ 4 wird zu § 8 Grünflächen; Anpflanzungen
	Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen (Pflanzgebot)	8	1	§ 4 Nr. 1 wird zu § 8 Nr. 1, Text unverändert Innerhalb des Geltungsbereiches sind min. 20 Einzelbäume als Solitäräume (Hochstamm 16/18) so weit möglich auf den festgesetzten Pflanzstreifen, entsprechend der Artenliste zu pflanzen.
		8	2	§ 4 Nr. 2 wird zu § 8 Nr. 2, Text unverändert Die Pflanzstreifen können durch notwendige Zu- und Ausfahrten, Stellplatzanlagen, Rad- und Fußwegequerungen sowie Leitungstraßen unterbrochen werden.
		8	3	§ 4 Nr. 3 wird zu § 8 Nr. 3, Text unverändert Artenliste für Einzelbäume: Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Quercus robur Stieleiche Platanus acerifolia Platane Tilia 'Palidia' Kaiserlinde Carpinus bet. Frans Fontaine Säulenhainbuche
	Verkehrsgrün	8	4	§ 8 Nr. 4, neu
		8	5	§ 8 Nr. 5, neu Die vorhandene Stützmauer an der Südgrenze des Geltungsbereiches muss begrünt werden.
		8	6	§ 4 Nr. 4 wird zu § 8 Nr. 6, Text unverändert Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu setzen waren, ist jeweils wieder an der selben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		9	0	§ 5 wird zu § 9 Baugestaltung
		9	1	§ 9 Nr. 1, neu Dachformen: Als Dachformen sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		9	2	<p>§ 9 Nr. 2, neu</p> <p>Die Einfriedung entlang der Bahnlinie ist durch architektonische Elemente (z.B. Materialwechsel, Gebäudefugen, Sichtbeziehungen) oder eine Wand- bzw. Fassadenbegrünung zu gliedern.</p>
		9	3	<p>§ 5 Nr. 1 wird zu § 9 Nr.3, wird wie folgt neu gefasst:</p> <p>Werbeanlagen: Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen als Großformatwerbeflächen bis zu einer Einzelgröße von 10m² zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3,00m oder eine Länge von max. 1/3 der zugeordneten Gebäudewand nicht überschreiten. An der Aussenwand unmittelbar am Gehweg der Siemensstraße ist die Anzahl der Großformatwerbeflächen auf max. 3 Stück begrenzt. Freistehende Werbeanlagen sind nur säulenförmig (Hochformat) bis zu einer Gesamthöhe von 4,00m zulässig.</p>

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (unverändert, bis auf zusätzlich Pkt.:3)

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			1	<p>Im Geltungsbereich ist eine Verunreinigung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) nicht auszuschließen. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach vom 29.01.2001 soll folgende Vorgehensweise beachtet werden:</p> <p>Geplante Baumaßnahmen sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Boden- bzw. Auffüllmaterial ist entsprechend dem Belastungsgrad unter Berücksichtigung der LAGA – Richtlinie wieder zu verwerten bzw. abfallrechtlich zu entsorgen.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine abschließende Grundwasseruntersuchung an den Messstellen B 1 bis B 3 unter Beibehaltung des letzten Untersuchungsumfanges vorzunehmen.</p> <p>Dem Landratsamt Günzburg und dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach ist eine Abschlussdokumentation der durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.</p>
			2	<p>Im Plangebiet liegen Erdgasleitungen der Fa. Erdgas Schwaben GmbH. Diese Leitungen sind in im Rahmen der Neugestaltungsmaßnahmen im derzeitigen Bestand zu sichern.</p>
			3	<p>Es wird eine augenscheinliche Beurteilung der Baugruben und zurück gebauten Gleisanlagen empfohlen.</p> <p>Siehe hierzu die gutachterliche Stellungnahme: Bericht Nr.: 07U0084, vom 09.07.2007, des Institut Dr. Schellenberg Leipheim GmbH.</p>
			4	<p>Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern:</p> <p>1.) nach Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>2.) nach Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>

C) BEGRÜNDUNG

zum vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 70.1 "Bahnhofsvorbereich"

1. Änderung

1. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg wurde im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Für diese 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. ANLASS UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG

Der Stadtrat von Günzburg hat in der Sitzung vom 19.04.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 "Bahnhofsvorbereich" beschlossen.

2.1. Anlass der 1. Änderung

Anlass dieser 1. Änderung ist Erweiterung des im Bebauungsplan Nr. 70 geplanten Busbahnhofes zu einer Mobilitätsdrehscheibe. Zentraler Punkt dieser Mobilitätsdrehscheibe bleibt der Busterminal, welcher um die dem Reisen dienende Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen erweitert, als Mobilitätsdrehscheibe am Standort Günzburg ausgebaut wird. Darüber hinaus ist die Einbeziehung von Flächen gemäß BauGB § 12, Abs. 4, welche außerhalb des gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan liegen, Bestandteil dieser 1. Änderung.

Das betrifft die Grundstücksflächen mit folgender Lage:

- Flur Stück: 1134/6 – Bahnhofsvorplatz

- Flur Stücke: 1131/23 und 1131/32 – Fläche zwischen der Siemensstraße und der sog. Kühlemauer.

2.2. Ziel der 1. Änderung

In der Fortführung der im Jahr 2006 durchgeführten Modernisierung des Bahnhofes Günzburg wird nun mit Errichtung des modernen Busterminal, dem Busbetriebshof, zusammen mit den weiteren Anlagen für Tourismus, Verkehr und Dienstleistung, und den auf den jetzt mit einbezogenen Flächen organisierten Funktionen der Taxistellplätze sowie der Kurzparkzonen die Funktionsfähigkeit der „Mobilitätsdrehscheibe“ der Stadt Günzburg erhöht. Die ungenügenden Verkehrsverhältnisse für Fuß- und Fahrverkehr werden erheblich verbessert.

3. VERFAHREN NACH § 13 BauGB

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Dies begründet sich wie folgt:

Für das Gebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das zu Grunde gelegte Leitbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert und wird auch bei der Erweiterung mit Einbeziehung weiterer Flächen beibehalten.

Die Erweiterungsflächen liegen grundsätzlich im unbeplanten Innenbereich.

Das Leitbild der „Anlage für öffentlichen Personennahverkehrs“ wird auch auf den Erweiterungsflächen durch die Verbindung der Funktionen fortgesetzt.

Der in der Umgebung vorkommende Zulässigkeitsmassstab (Art und Maß der baulichen Nutzung) wird nicht wesentlich verändert.

Auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB wird verzichtet, da das dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende konkrete Vorhaben der „Mobilitätsdrehscheibe“ mit seinem Leitbild keine Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung auslöst.

Darüber hinaus ist kein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet betroffen.

4. PLANINHALT

4.1. Art der Nutzung

Die Mobilitätsdrehscheibe Günzburg bildet den Knotenpunkt zwischen Omnibus-, Bahn-, Taxi- und Fahrradverkehr sowie dem fußläufigen Verkehr. Dazu werden zu dem vorhandenen Bahnhof weitere Umsteigemöglichkeiten in den öffentlichen Personennahverkehr und den PKW-Verkehr geschaffen. Die Mobilitätsdrehscheibe schließt öffentliche und private Stellplätze ein.

Als Anlage dieser Begründung ist die „Vorhabensbeschreibung Mobilitätsdrehscheibe Günzburg“ beigefügt.

In dieser Aufstellung sind die Funktionen der einzelnen Bereiche gesondert beschrieben.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Für die Bereiche:

2.0 – Busterminal

3.0 – Taxistände

4.0 – Kurzparkanlagen

5.0 – Fahrradabstellplätze

6.0 – Hochbauten für den gewerblichen Bereich (nur Teile der geplanten Grundfläche)

7.0 – öffentliche WC-Anlagen / Fahrkartenverkauf

liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Ergänzend sind hiezu folgende Angaben:

Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist als Fußgängerbereich mit Anlagen für Wartestände von Taxen als Wartezone vorgesehen. Mit Ausnahme eines möglichen Kunstobjektes (z.B. Brunnen) werden hier keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen.

Die Siemensstraße als Straßenverkehrsfläche wird weitgehend in ihrer derzeitigen Lage festgesetzt. Die Straßenkreuzung Siemensstrasse / Bahnhofsvorplatz / Bahnhofsstrasse erhält eine Signalisierung. Damit werden die Straßenverkehrsflächen in diesem Bereich und in den Zufahrtbereichen zu den Park- und Kurzparkzonen neu organisiert.

Die südlich der Siemensstraße entlang der Stützmauer der Fa. Kühle vorhandenen Kurzzeitparkplätze werden durch eine Aufstellfläche für touristische Busse ergänzt.

Sondergebiet:

Unmittelbar östlich an den Busbahnhof grenzt das Sondergebiet „Tourismus, Verkehr und Dienstleistung.

In diesem Gebiet werden der Busbetriebshof, Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und Flächen zum Lagern und Abfertigen von Gütern angesiedelt. Diese Funktionen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Funktionen des Busbahnhofs, dem Bahnhof und dienen den Reisen.

Weiterhin erhält das Gebiet eine Kurzzeitparkzone sowie öffentliche und private Stellplätze, die nach dem derzeitigen Stand der Planung als Parkhaus über dem Betriebshof organisiert werden.

Zur Anbindung an die Siemensstraße sind je eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt sowohl für Omnibusse als auch PKW's zusätzlich erforderlich.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der Nutzung

Die Obergrenzen der GFZ / GRZ sowie die Abstandsflächen nach § 17 BauNVO werden bei diesem Projekt überschritten und außer Kraft gesetzt.

Dies begründet sich in den entsprechend der Vorhabensbeschreibung vielfältigen Funktionen die hier zum einen durch die Schaffung eines neuen Verkehrsknotenpunktes des ÖPNV gemeinsam organisiert werden, zum anderen ein städtebaulicher Abschluss zu den Anlagen der Bahn geschaffen werden soll, der eine Mehrgeschossigkeit der Gebäude auf dem Sondergebiet bedingt. Mit Sicht von der Bahnstrecke wird durch die Gebäudehöhe und Gestaltung auch das neue Gesicht des Bahnhofsbereiches signalisiert.

In der Gesamtausbaustufe wird dieser Verkehrsknoten zu einer Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut sein.

Es besteht eine funktionale Verbindung zu den Bahnhofseinrichtungen des modernisierten Bahnhofs. Die Freihaltung der Südseite der Siemensstraße von Bebauung ist eine gewisse Kompensation für die Überschreitung der GRZ und BMZ. Außerdem ist die mögliche Ausdehnung zur Verwirklichung des Projektes nach Süden (Siemensstraße), Westen (Busbahnhof) und Norden (Bahnanlagen) nicht gegeben.

Der derzeitige qualifizierte Planungsstand sieht daher die Konzentration der einzelnen Funktionen vor und mit der Überlagerung der Bedarfsflächen des Omnibusbetriebshofes mit denen der öffentlichen und privaten Stellplätze lässt sich der Flächenbedarf und damit die Schaffung weiterer versiegelter Flächen soweit reduzieren, wie dieser derzeit auch vorhanden ist.

Soweit dies zu den erforderlichen Verkehrs- Fuß- und Radwegsflächen möglich ist werden zwischen Betriebshof und Busbahnhof Grünflächen angeordnet und entlang der Siemensstraße straßenbegleitendes Grün vorgesehen. Dazu ist im Bebauungsplan ein grünplanerisches Konzept festgelegt.

Die Kurzzeitparkfläche südlich der Siemensstraße wird in die Grüngestaltung durch Schaffung von Grünzonen mit einbezogen.

Die in der Umgebung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans vorhandenen Gebäude, z.B. der Produktionsgebäude der Fa. Kühle, das Bahnhofsgebäudes, der Filiale der Volksbank oder das denkmalgeschützte ehemaligen BayWa-Gebäude zeichnen einen Zulässigkeitsmassstab für das Gebiet, in dem sich die geplante Baumaßnahme einordnet und nicht übersteigt.

4.3. Grünordnung

Die Grünordnung des bestehenden Bebauungsplanes wird auf die Erweiterung ausgedehnt und bezieht mit der Neugestaltung der Kurzzeitparkplätze diesen Bereich in die Grünordnung ein.

4.4. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Ergänzend zu den Untersuchungen des rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine weitere Untersuchung des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in der gutachterlichen Stellungnahme vom 09.07.2007, Bericht Nr.: 07U0084 zusammengefasst.

In dieser Stellungnahme wurde auf der Grundlage der Untersuchungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Pfad Boden-Mensch bewertet und dieser keine Gefahren in Folge der geplanten sensibleren Nutzung birgt.

5. Fahrradabstellplätze

Die als Bestandteil der Mobilitätsdrehscheibe geplanten Fahrradstellplätze werden nördlich des Geltungsbereiches zwischen Sondergebiet und Bahnsteig auf den Grundstücken der Deutschen Bahn hergerichtet. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien getroffen worden.

6. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zu diesem Gesamtprojekt ist Anlage dieser Begründung.