

B 10

KM 53,870

KM 54,015



GE	II
0,6	1,2
TH 9,0 m	0

GE	II
0,6	1,2
TH 9,0 m	0

GE	II
0,6	1,2
TH min. 4,50 m max. 9,00 m	0

GE	II
0,6	1,2
TH 9,0 m	0

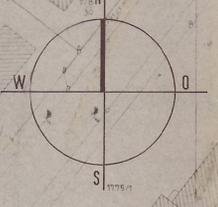
GE	II
0,6	1,2
TH 7,0 m	0

SO - Bau- und Anwesenheits	II
0,6	1,2
TH 7,0 m	0

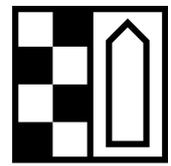
WA	E + D
0,2	0,3
ED	0

Lärmschutzzone C' 64-67 dB(A)  
Lärmschutzzone B' 67-75 dB(A)

GE	II
0,6	1,2
TH 7,0 m	0



DER GESAMTE GELTUNGSBEREICH  
LIEGT IM BAUSCHUTZBEREICH DES  
MILIT. FLUGPLATZES LEIPHEIM



- A) Die Stadt Günzburg erläßt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes und Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreiberstraße:

## SATZUNG

### § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Günzburg in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Aufmkolk und Hirschmann aus Nürnberg gefertigten Planzeichnungen und den nachstehenden Vorschriften, Hinweisen und Beilagen, jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen vom 30.03.1987.

Der Bebauungsplan besteht ferner aus der Änderungsplanzeichnung vom 17.01.1995.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Die mit „GE“ bezeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 **WA** Der mit „WA“ bezeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden hier die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2.3 **SO** Der mit „SO-Bau- und Heimwerkermarkt“ bezeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Auf der so festgesetzten Fläche ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zulässig, mit einer Obergrenze der Verkaufsfläche von höchstens 4.000 qm. Überdachte Verkaufsflächen im Freien werden mit 50% und nicht überdachte Verkaufsflächen im Freien werden mit 25% ihrer Fläche auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet.

Das Sortimentsprofil wird auf folgende Warengruppen beschränkt:

- Holz, Zuschnitte, Mitnahmemöbel
- Bauelemente, Baustoffe, Paneelen
- Sanitärartikel und Fliesen
- Eisenwaren, Werkzeuge
- Elektrobedarf, Leuchten
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Gartenbedarf

Andere Warengruppen sind nur in geringfügigem Umfang zulässig, soweit sie zur Abrundung des Sortiments erforderlich sind.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse:
- 3.1.1 **II** Bis zu zwei Vollgeschosse sind zulässig
- 3.1.2 **E+D** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.  
Das 2. Geschöß muß jedoch im Dachraum liegen.
- 3.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2.1 **1,2** Geschoßflächenzahl  
Wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der GFZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.
- 3.2.2 **0,6** Grundflächenzahl  
Wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der GRZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.
- 3.3 Traufhöhe
- 3.3.1 **TH** Die Traufhöhe darf die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Maße nicht überschreiten.
- 3.3.2 **TH min. 4,5 m  
max. 9,0 m** Im Bereich dieser Festsetzung muß die Traufhöhe mindestens 4,50 m betragen. Sie darf jedoch 9,00 m nicht überschreiten.
- 3.3.3 Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe sind:
1. Die Höhenkote der zugehörigen Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Mitte).
  2. Der Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut; bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.
- Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Silos und andere technische Anlagen. Ausnahmen dürfen im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Traufhöhe aus technischen oder produktionsspezifischen Gründen überschritten werden muß und wenn von diesen Anlagen keine Emissionen abgestrahlt werden.

### § 4 Bauweise, Baugrenze, Baulinie

- 4.1 **O** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 **a** Abweichende Bauweise  
Innerhalb der Baugrenze dürfen im Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt Gebäude länger als 50 m errichtet werden (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

- 4.3  Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.
- 4.4  Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO  
Entlang der Bahnlinie muß sich die Baulinie mit der rückwärtigen Grundstücksgrenze decken.  
Auf dieser Baulinie muß gebaut werden, ein ggf. nach Art. 6 ff BayBO erforderlicher seitlicher Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind auf den Baulinien Schallschutzwände (siehe 11.3.1 dieser Satzung) zu errichten.

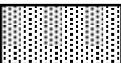
- 4.5  Dieses Zeichen setzt fest, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

## § 5 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

- 5.1  Straßenverkehrsflächen
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Grundstückszufahrten:  
Das Straßenbegleitgrün darf nur für die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Je Grundstück darf jedoch nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 7,00 m angelegt werden.
- 5.4  An so gekennzeichneten Bereichen dürfen keine Grundstückszufahrten errichtet werden.
- 5.5  Dieses Zeichen setzt einen privaten Parkplatz fest.
- 5.6  Öffentliche Parkfläche
- 5.7  Sichtdreieck

- 5.7.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen – außer Zäunen – Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art, sowie Haufen, Stapel und ähnl. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine auf die jeweilige Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden. Im Bereich des Sichtdreiecks an der B 10 sind jedoch hochstämmige Bäume zugelassen.

## § 6 Grünflächen und Pflanzgebote

- 6.1  Die mit nebenstehenden Zeichen dargestellten Einzelbäume und Baum- und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 6.2  Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung und Straßenbegleitgrün im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen, [BdB]), Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 6.2.1 Pflanzgebot für Einzelbäume:



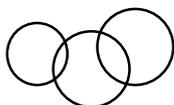
Entlang der Ulmer Straße und der Planstraßen ist folgende Baumart als Alleebaum zu pflanzen:

**A** *Acer platanoides* (Spitzahorn)  
Hochstämme, 3-4 x verschult, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 18-20 cm (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

**B<sub>1</sub>** Entlang des Grünzuges Bubesheimer Bach („Königswiesenweg“ und „Schopfeler Weg“) sind folgende Bäume zu pflanzen:

- *Prunus avium* (Vogelkirsche), 40 Stück, Hochstämme, 3 x verschult, 16-18 cm Stammumfang
- *Juglans regia* (Nußbaum), 20 Stück, Hochstämme, 3 x verschult, 16-18 cm Stammumfang

#### 6.2.2 Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen:



Entlang des Feldweges an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen 2. Wuchsklasse und Sträuchern herzustellen.

**C** a) Folgende Baumarten müssen verwendet werden:  
(Heister, 2 x verschult, 150 – 200 cm hoch)

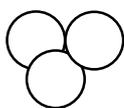
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	ca. 5 %
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	ca. 5 %
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	ca. 5 %
<i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)	ca. 5 %
<i>Sorbus intermedia</i> (Oxelbeere)	ca. 5 %

b) und folgende Sträucher müssen verwendet werden:

(2 x verschult, 60-100 cm hoch):

<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	ca. 15 %
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	ca. 15 %
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	ca. 15 %
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	ca. 15 %
<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)	ca. 15 %

## 6.2.3 Pflanzgebot für Strauchgruppen:



Für die Ufergehölzpflanzung am Bubesheimer Bach sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

- B<sub>2</sub>**
- Prunus padus (Traubenkirsche) Solitär, 3 x verschult, 250-300 cm hoch 50 %
  - Salix purpurea (Purpurweide) Sträucher, 2 x verschult, 100-150 cm hoch 50 %

**D** Entlang des Bahngleises ist eine max. 4 m hohe Gehölzpflanzung herzustellen.

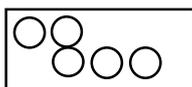
Folgende Arten (2 x verschult, 60-100 cm hoch) müssen verwendet werden:

- Salix caprea (Salweide) 15 %
- Ligustrum vulgare (Rainweide) 10 %
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) 15 %
- Rhamnus frangula (Faulbaum) 10 %
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) 10 %
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 15 %
- Salix cinerea (Aschweide) 10 %
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 15 %

Überschreiten Gehölze die Maximalhöhe von 4 m, sind sie zurückzuschneiden.

Der Abstand zwischen Bepflanzung und Mitte des Gleiskörpers muß mindestens 7,00 m betragen.

## 6.3



Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus der untenstehenden Artenliste auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Zu verwenden sind Hochstämme, die mindestens 3 x verschult wurden und in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von 16-18 cm haben.

## 6.4

Die Grünflächen im Bereich des Bubesheimer Baches, die nicht mit Gehölzen zu bepflanzen sind, müssen als zweimahdige Wiese angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

## 6.5

Abstandsflächen und Reserveflächen sind mit einer zweimahdigen Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ferner sind die Erweiterungsflächen, nicht ständig genutzte Lagerplätze und Verkehrsreserven mit einer zweimahdigen Wiese zwischenzubegrünen.

- 6.6 Auf Parkplätzen ist pro fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Standfläche für den Einzelbaum muß mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

Zu verwendende Baumart:

- Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstämme, 3-4 x verschult, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 20-25 cm

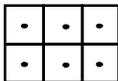
- 6.7 Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> ungliederter, fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Für die Fassadenbegrünung zugelassene Arten:

- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

- 6.8 Mit dem Antrag für die Grundstücksbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 6.9 Die Alleen und das Straßenbegleitgrün sind eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu pflanzen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu vollenden.

- 6.10  Mit diesem Zusatzzeichen wird eine öffentliche Kleingartenanlage festgesetzt.

## § 7 Einfriedungen, Stützmauern

- 7.1 Alle Einfriedungen dürfen einschl. eines max. 20 cm hohen Sockels nicht höher als 2,00 m errichtet werden; gemessen von der Oberkante der Straße, des Gehweges oder des vorhandenen Geländes.
- 7.2 Einfriedungen im Gewerbegebiet entlang öffentlicher Straßen, Grünflächen und zum Außenbereich hin müssen in verzinktem Maschendrahtzaun oder in verzinktem Stahlgewebe an Stahl- oder Betonsäulen hergestellt werden. Sie müssen mit bodenständigen Hecken hinterpflanzt werden; für die Hecken sind nur die in § 6 Ziff. 6.2.2 Buchst. b) dieser Satzung aufgeführten Pflanzenarten zugelassen.
- 7.3 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken und zu den Straßen sind im Verhältnis von maximal 1:2 anzuböschten und mit Pflanzen aus dem Katalog dieser Satzung landschaftsgärtnerisch zu begrünen.
- 7.4  Der private Parkplatz an der Schreiberstraße ist straßenseitig mit einer 2,00 m hohen, massiven Mauer (Ziegelmauerwerk, mind. 24 cm stark, oder Betonwand, mind. 18 cm stark) einzufrieden. Diese Mauer ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf eine Länge von ca. 15,00 m über Eck zu führen.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Mauer muß ein Pflanzstreifen von mind. 40 cm verbleiben. Die Wand ist straßenseitig mit Pflanzen aus der Artenliste bei § 6 Ziff. 6.7 einzugrünen. Die Wand ist beidseitig in hellem Farbton zu streichen.

## § 8 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke im Gewerbegebiet muß 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße pro Grundstück mit 350,00 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## § 9 Gestaltung, Wohnungen, Werbeanlagen

9.1  Dieses Zeichen legt die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bei Flachdächern fest. Bei Satteldächern gibt dieses Zeichen die Firstrichtung an.

9.2 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis zu 20° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer ab 35° Dachneigung zulässig.

9.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) im Gewerbegebiet müssen entweder in ein Bürogebäude bzw. Verwaltungsgebäude oder in die Fabrikationsgebäude selbst integriert werden. Wohnungen in freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern sind nicht erlaubt.

9.4 Werbeanlagen

9.4.1 Werbeanlagen sind an den Einfriedungen unzulässig.

9.4.2 Die Fläche der Werbeanlagen an den Gebäuden darf 20 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten.

## § 10 Garagen und sonstige Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet

10.1 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

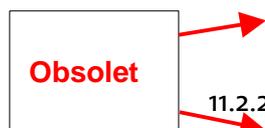
10.2 Garagen und Nebengebäude müssen die selbe Dachneigung und Dachdeckung wie die Hauptgebäude erhalten.

10.3 Zwischen Garagen und Straße muß ein Stauraum von 5,00 m freigehalten werden. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

## § 11 Immissions- und Emissionsschutzmaßnahmen

11.1 Im gesamten Plangebiet sind Betriebe, die in erheblicher Weise die Luft verunreinigen, nicht zulässig.

11.2 Im gesamten Plangebiet müssen Wohnungen und gewerbliche Anlagen mit Büroräumen und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegend geistiger Beanspruchung verrichtet werden, einen ausreichenden Schallschutz erhalten:



- 11.2.1 - Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind.  $R'w = 40 \text{ dB(A)}$  aufweisen.
- 11.2.2 - Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 genügen. Dabei muß eine ausreichende Lüftung ohne Öffnen dieser Fenster bzw. Türen möglich sein.
- 11.2.3 - Ausblasöffnungen von Gebläsen, Exhaustern, Ventilatoren und sonstige lärmemittierenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet schalldämmend auszubilden und über Dach zu führen. Sie müssen so gedämmt werden, daß sie nach VDI-Richtlinie 2058 den Schallpegel von tags  $55 \text{ dB(A)}$  und nachts  $40 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten – gemessen vor den geöffneten Fenstern des nächsten benachbarten Wohngebäudes in den Wohngebieten östlich der Bahnlinie und nördlich der Bundesstraße 10. Ein schalltechnischer Nachweis hierüber ist gleichzeitig mit dem Antrag zur Grundstücksbebauung vorzulegen.

### 11.3 Zusätzliche Besondere Vorschriften für die Gebäude zwischen der Bahnlinie Günzburg/Mindelheim und der Planstraße:

- 11.3.1 Diese Gebäude sind mit ihrer langen Gebäudeseite parallel zum Bahngleis auszurichten. Zwischen den auf der Baulinie stehenden östlichen Gebäudeseiten sind entlang der Baulinie mind.  $4,50 \text{ m}$  hohe, massive Schallschutzmauern zu errichten. Diese Mauern und die östlichen Gebäudewände müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind.  $R'w = 40 \text{ dB}$  erbringen.  
Geräuschintensive Geräte und Maschinen dürfen in den Werkhallen nur dann an die östliche Außenwand montiert werden, wenn sichergestellt ist, daß deren Schwingungen nicht auf diese Wand übertragen werden können.
- 11.3.2 Werden die Gebäude höher als  $4,50 \text{ m}$  (= Mindesttraufhöhe in diesem Bau-feld) errichtet, dürfen auch die südlichen und nördlichen Außenwände in der Höhe, die über die Schallschutzmauer (11.3.1 dieser Satzung) hinausragt, keine Öffnungen erhalten.

Ausnahmen hiervon werden nur dann zugelassen, wenn gleichzeitig mit dem Antrag zur Grundstücksbebauung ein schalltechnischer Nachweis erbracht wird, daß der Schallpegel von tags/nachts  $55/40 \text{ dB(A)}$  am nächstliegenden Immissionsort (Definition siehe 11.2.3) nicht überschritten wird.

## § 12 **Haustaubenhaltung**

Im gesamten Plangebiet ist die Haustaubenhaltung verboten.

## § 13 **Sonstige Festsetzungen**

13.1  Die nebenstehende Perllinie grenzt unterschiedliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ab.

13.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 13.3  Naturnah zu erhaltendes Bachbett des Bubesheimer Baches
- 13.4  Dieses Zeichen grenzt die künftigen Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Leipheim „C1“ und „B“ ab
- 13.5  Standort für eine Transformatorstation

## B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Böschung mit Hangkante



Bahnkörper der Deutschen Bundesbahn (Bahnlinie Günzburg-Mindelheim)



20 kV-Kabel der Lech-Elektrizitäts-Werke



Höhenschichtlinien mit Maßangabe in Metern, bezogen auf Normal-Null (NN)



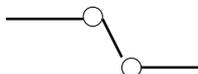
best. Hauptgebäude



best. Nebengebäude

2127

Flurstücksnummern



best. Grundstücksgrenzen



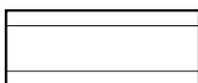
vorgeschl. Grundstücksgrenzen

km 54,015

Angabe der Straßenkilometer der B 10



Feldkreuz



Unterteilung der Verkehrsflächen mit Maßgabe in Metern (m)



vorh. Einzelbäume und Strauchgruppen, die nicht erhalten werden können

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13  
für das Gebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und  
Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße

## BEGRÜNDUNG:

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat am 7.7.1970 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) beschlossen. Der Geltungsbereich wurde zuletzt am 21.4.1986 geändert.

Diese letzte Änderung des Geltungsbereiches war das Ergebnis der Abwägung der vorgezogenen Beteiligung der Bürger an der Planung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### 2. Planung

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Stadtbauamt beauftragt. Den Grünordnungsplan hierzu fertigten die Landschaftsarchitekten Aufmkolk und Hirschmann aus Nürnberg.

### 3. Geltungsbereich

Den Geltungsbereich begrenzt im Norden die Achse der Ulmer Straße (B 10), im Osten die Schreberstraße, im Süden die westliche Verlängerung der Schreberstraße und im Westen die Flugplatzbahn nach Leipheim. Im Südwesten bildet die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken mit den Fl.Nrn. 2135 und 2134 die Grenze des Geltungsbereichs.

### 4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Günzburg muß weitere - und vor allem attraktivere - Flächen für Gewerbebetriebe bereitstellen, um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden zu können. Aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe in und am Rand des Geltungsbereiches bot

sich die Erweiterungsfläche an dieser Stelle nahezu ideal an. Zudem muß die gute Lage zur Bundesstraße 10 hervorgehoben werden. Hier können auch Betriebe ansiedeln, die "gesehen" werden müssen und in einem abseits gelegenen Gewerbegebiet nicht existieren könnten.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bereits im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg aus dem Jahre 1972 sind diese Flächen größtenteils als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der neue Flächennutzungsplanentwurf vom Juli 1986 berücksichtigt dies ebenso. Die Grünflächen und Dauerkleingärten sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6. Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet liegt am Westrand des bebauten Stadtgebietes südlich der Ulmer Straße, westlich der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim und nördlich des Bubesheimer Baches. Das landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesengelände weist eine ebene Tallage auf und steigt im Südwesten an. Die Höhenlage beträgt ca. 449,00 m - 456,00 m über Normalnull (NN). Der höchste Punkt liegt im Bereich der Flugplatzbahn im Westen (ca. 456,00 m über NN), der tiefste im Bereich der Schreiberstraße/Königswiesenweg (449,00 m über NN) im Osten des Geltungsbereiches. Das Bachbett des Bubesheimer Baches liegt noch ca. 2,00 m tiefer. Der Bubesheimer Bach durchfließt das Gebiet im Süden, am Rand des Geltungsbereiches, von Westen nach Osten. Im Uferbereich ist feuchtes Wiesengelände.

## 7. Immissionsschutz und Baubeschränkungen

### 7.1 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt überwiegend in der künftigen Lärmschutzzone "Ci" (äquivalenter Dauerschallpegel 64-67 dB(A)) des militärischen Flugplatzes Leipheim. Ein kleiner Teil im Süden liegt in der künftigen Zone "B" (äquivalenter Dauerschallpegel 67-75 dB(A)).

In der Zone "B" ist eine reine Wohnbebauung nicht möglich, in der Zone "Ci" nur zur Abrundung und Schließung von Baulücken. Für Wohnungen im Gewerbe- und Wohngebiet sowie für Büroräume und Räume, in denen überwiegend geistige Arbeit verrichtet wird, muß deshalb ein ausreichender

passiver (baulicher) Schallschutz sichergestellt sein. Zudem liegt das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten im Osten und Norden. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde deshalb für das Plangebiet ein Schallgutachten vom Technischen Überwachungsverein (TÜV), München, erstellt. Dieses Gutachten erbrachte die Erkenntnis, daß das Gewerbegebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlich hohen flächenbezogenen Schalleistungspegeln aufgeteilt werden müßte, wenn im Bebauungsplan keine besonderen Schallschutzmaßnahmen (z.B. abschirmende Bebauung zu den Wohngebieten etc.) festgesetzt werden. Diese Situation wurde in einem Gespräch mit den hierfür zuständigen Fachbehörden bei der Regierung von Schwaben in Augsburg erörtert. Das Ergebnis war, daß die Zonung des Gewerbegebietes in verschiedene Schalleistungsbereiche völlig praxisfremd und deshalb untauglich ist. Auf der Grundlage des erstellten Schallgutachtens wurde deshalb eine Lösung angestrebt, die den Schallschutz für die Wohngebiete in geeigneter Weise gewährleisten soll. Die in § 11 der Satzung verankerten Regelungen sind das Ergebnis dieser Untersuchungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind durch diese Festsetzungen gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ) mußte im allgemeinen Wohngebietenbereich aufgrund der Nähe zur Fluglärmszone "B" gegenüber den in der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaßen reduziert werden.

## 7.2 Baubeschränkungen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Leipheim nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die dort vorgegebenen Bauhöhenkriterien werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen und durch die Tallage des Plangebietes erheblich unterschritten.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet des Geltungsbereiches ist das Bauland nach § 8 (Gewerbegebiet) und § 4 (Allgemeines Wohngebiet) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nichterheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Plangebiet können die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenzen angegebenen Geschosßzahlen ausgeschöpft werden. Ein wichtiges Maß stellt hierbei die Festsetzung der maximalen Traufhöhe dar.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im Bauquartier östlich der Planstraße und westlich der Bahnlinie wurden Baulinien festgesetzt, um die aus Schallschutzgründen erforderliche Gebäudestellung parallel zum Bahngleis verwirklichen zu können. Die Baulinie ist mit der rückwärtigen Grundstücksgrenze bewußt identisch. Die Abstandsflächenfunktion gemäß Art. 6 BayBO wird hier von dem anschließenden öffentlichen Grünstreifen übernommen. Seitliche Grenzabstände sind jedoch einzuhalten. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind - entlang der Bahnlinie - mindestens 4,50 m hohe Schallschutzmauern auf den festgesetzten Baulinien zu errichten.

#### 9. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird an die Bundesstraße 10 (Ulmer Straße) bei km 54015 angeschlossen. Weitere Anschlußpunkte an die B 10 werden aus Sicherheitsgründen nicht zugelassen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Schleife. Um in Notfällen eine zweite Anbindung an das überörtliche Straßennetz zu gewährleisten, erhält diese Schleife einen Notüberlauf zum bestehenden Königswiesenweg im Südosten. Dieser Weg dient gleichzeitig der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Geltungsbereiches. Da dieser Weg jedoch nur ein "Notüberlauf" sein soll und keinen Schleichverkehr zum Königswiesenweg zulassen soll, wird er nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Er wird nur in Notfällen geöffnet.

Die höhengleichen Bahnübergänge an der Schopfelerstraße und am Königswiesenweg bleiben bestehen. Das Verkehrsaufkommen ist hier sowohl auf der Bahnstrecke selbst als auch auf dem Königswiesenweg und auf der Schopfelerstraße so gering, daß Lichtzeichenanlagen, Beschränkungen oder gar Unterführungen die Verhältnismäßigkeit der Mittel überziehen würden.

Über den Fortbestand dieser Bahnlinie wird zur Zeit eine Untersuchung unter Berücksichtigung einer eventuellen Einbindung der Strecke in ein Gesamtverkehrskonzept (ÖPNV) für den Raum Günzburg gemäß der Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der DB geführt.

Das weitere Vorgehen in dieser Angelegenheit hängt vom Ergebnis dieser Untersuchung ab. Der Güterverkehr wird nach dem derzeitigen Sachstand weitergeführt.

#### 10. Grünordnung

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich

- a) um Flächen, die sich am Ortseingang im Westen vor dem Hintergrund der Altstadt mit dem Schloß an exponierter Stelle befinden und somit einen hohen Anspruch an die Gestaltung der Bauflächen rechtfertigen;
- b) um ein Baugebiet, das Teile des stadtbedeutsamen Grünzuges des Bubesheimer Baches umfaßt, den es zu sichern und zu entwickeln gilt. Außerhalb des Geltungsbereiches sind Teilgebiete des Bubesheimer Baches nach Art. 12 des Bayer Natur- schutzgesetzes bereits als schützenswerter Landschaftsbestand- teil unter Schutz gestellt;
- c) um ein Gewerbegebiet, das an Wohnbauflächen angrenzt und somit in besonderem Maße grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen erforder- t.

#### 10.1 Situation

Großräumlich gehört das Gebiet zu der südlichen Landschafts- formation des Günzburger Stadtgebietes. Dieser Bereich zählt zu den Iller-Lech-Schotterplatten und damit zu der sog. Riedellandschaft zwischen Iller und Mindel.

"Die regelmäßige Gliederung der südlichen Landschaft durch gleichgerichtete Flußläufe und die Abfolge von Deckenschotter, Hochterrassenschotter und Niederterrassenschotter prägt das Bild der Landschaft" (Erläuterungsbericht FNP/LP).

Gegliedert wird das Gebiet durch den Bubesheimer Bach als Erosionsgerinne.

Die Hochterrassenschotter sind durch eine bis zu 8,00 m mächtige Löß-Lehm-Überdeckung gekennzeichnet, die günstige Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft mit sich bringen.

Das Gelände besitzt eine Reliefenergie von ca. 7 - 8 m und fällt von Westen her (Flugplatzbahn) zunächst deutlich nach Osten-Südosten hin ab und läuft dann in Höhe der Schreberstraße/Bubesheimer Bach sanft aus.

Als überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und Vorfeld zur Stadt mit den Kleingärten im Bereich des Bubesheimer Baches handelt es sich um eine fast typische Stadtrandlage neuerer Entstehung. Das Gebiet ist gekenn- zeichnet durch ein insgesamt ausgeglichenes Landschaftsbild. Die landschaftliche Leitlinie der Bachauflage ist jedoch aufzu- werten.

Bedeutung des Bubesheimer Baches für das Stadtgebiet:

Zur Bedeutung dieses Grünzuges heißt es im FNP/LP:

"Die topographische Situation und die Gegebenheit des Bubesheimer Baches, der von Bubesheim kommend, in nordöstlicher Richtung radial zur Siedlungsfläche ins Günztal vorstößt, bildet die Grundlage einer wertvollen Grünschneise als Verbindung zwischen Günztal und dem westlichen Außenbereich."

Die Bedeutsamkeit des Bubesheimer Baches ergibt sich aus folgenden Punkten:

- Herstellung einer Grünverbindung; Verknüpfung von Innen- und Außenbereich der Stadt
- Durchgrünung des Stadtbereichs
- Gliederung des Stadtgebietes
- Biotopvernetzung
- Verbesserung des Stadtklimas
- Freiflächenangebot für angrenzende Wohngebiete.

## 10.2 Eingriffscharakter

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 6 des Bayer. Naturschutzgesetzes zu bewerten. Aus diesem Grunde entwickelt der Grünordnungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Aspekte des Eingriffscharakters sind:

- Inanspruchnahme überwiegend guter landwirtschaftlicher Produktionsflächen und ihre Versiegelung
- Beeinträchtigung eines stadtbedeutsamen Grünzuges
- Beeinträchtigung einer stadtklimatisch wirksamen Freiflächenzone
- Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes im Bereich des Bubesheimer Baches
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den Baumaßnahmen eines Gewerbegebietes
- Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes von Westen her (Stadteingang).

### 10.3 Ziele der grünordnerischen Maßnahmen

- Aufwertung des Grünzuges des Bubesheimer Baches mit entsprechender Bepflanzung und Ausweisung als öffentliche Grünfläche; Entwicklung naturnaher Grünflächen durch Ausweisung von Grünland westlich der Bahnlinie nach Krumbach; Integration der Kleingärten in den Grünzug am Bubesheimer Bach mit Obstbaumpflanzungen;
- Verbesserung der Ortseingangssituation entlang der Ulmer Straße;
- Aufbau eines neuen südwestlichen Ortsrandes durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Bepflanzung;
- innere Gliederung des Baugebietes durch einheitlich gepflanzte Baumreihen entlang der HAUPTerschließung;
- Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbauflächen durch Pflanzmaßnahmen (Grünzug entlang der Bahnlinie);
- Sicherung des vorhandenen Vegetationsbestandes.

### 10.4 Maßnahmen der Grünordnung

Dem Eingriff wird durch die Grünordnungsplanung mit den in § 6 der Satzung getroffenen Festsetzungen begegnet.

## 11. Denkmalschutz - historische Bodenfunde

Im Plangebiet ist - vor allem im nördlichen Bereich - konkret mit Bodenfunden zu rechnen. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2016, 2017 und 2112/2 befinden sich römische Gräberfelder. Der betroffene Personenkreis (Bauherrn) ist auf die Meldepflicht gemäß Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Mit der Überbauung der Bereiche, in denen sich römische Gräberfelder befinden, darf erst nach Ende der Grabungsarbeiten begonnen werden.

## 12. Flächennutzung

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 13,61 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	7,82 ha =	57,5 %
Allgemeines Wohngebiet	0,10 ha =	0,74 %
privater Parkplatz	0,24 ha =	1,75 %
Dauerkleingärten	0,96 ha =	7,11 %
öffentliche Grünflächen und Böschungen (Bahndamm)	2,2 ha =	15,6 %
Bahnanlagen	0,31 ha =	2,3 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün		
a) bestehende Verkehrsflächen	0,95 ha =	7,0 %
b) neu anzulegende "	1,1 ha =	8,0 %
<hr/>		
Gesamt	13,61 ha =	100 %

### 13. Baugrund

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackergelände weist nach Angabe des Tiefbauamtes der Stadt unter einer ca. 30 cm mächtigen Oberbodenschicht schluffige Sand- und Kies-schichten auf. Grundwasser steht in ca. 2 - 4,00 m Tiefe an.

### 14. Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung über die bestehenden Wasserleitungen in der Ulmer Straße, der Schreiberstraße und der Weißenhorner Straße ist - auch unter Berücksichtigung des Feuerschutzes und wasserintensiver Betriebe - gesichert.

### 15. Abwasser

Das Baugebiet kann an den Hauptkanal an der Ulmer Straße angeschlossen werden. Die Kläranlage der Stadt Günzburg wird derzeit erweitert. Es kann damit gerechnet werden, daß bis zur Erschließung dieses Baugebietes die Erweiterungsanlagen der Kläranlage in Betrieb sind (voraussichtlich Sommer 1989). Dann ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gesichert.

In der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg ist festgesetzt, daß unverschmutztes Oberflächenwasser von Dächern in den Untergrund zu versickern ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Stadtgebiet. Deshalb wurden in diesem Bauplan hierfür keine eigenen Regelungen getroffen.

#### 16. Stromversorgung

mit Licht- und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken (LEW), Augsburg, übernommen. Für die Aufstellung von Verteilerschränken, deren genaue Standorte erst bei der Netzplanung festgelegt werden können, sind für die LEW geeignete Flächen durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Standorte für die erforderlichen Trafostationen wurden in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

#### 17. Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei Bedarf mit Erdgas versorgt werden.

#### 18. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Günzburg durchgeführt.

#### 19. Überschlägige Ermittlung der umlegungsfähigen Erschließungskosten

- Grunderwerb für Straßen, Wege und Grünflächen: 37.000,00 m <sup>2</sup> à DM 15,-- =	555.000,-- DM
- Herstellen der Straßen samt Straßenbegleitgrün und Entwässerung ca. 1.500,00 m <sup>2</sup> à DM 150,-- =	1.575.000,-- DM
- Herstellen der Wege (Feldwege) ca. 2.000,00 m <sup>2</sup> à DM 70,-- =	140.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung ca. 30 Lampen à DM 3.000,-- =	90.000,-- DM
- Planungskosten für Straßen + Wege, Kanal =	110.000,-- DM
- Pflanzungen im Plangebiet entspr. Grünordnungsplan incl. Vorbereiten des Untergrundes	225.000,-- DM
- Ausführungsplanung Grünordnung	<u>25.000,-- DM</u>
Gesamt	2.720.000,-- DM

davon 90 % = ca. DM 2.500.000,--

Dieser Betrag ist auf ca. 81.000 m<sup>2</sup> Nettobauland  
umzulegen:

DM 2.500.000,-- : 81.000 m<sup>2</sup> = ca. DM 31,00/m<sup>2</sup>  
=====

21. Kosten der Entwässerungsanlagen

ca. 600,00 m Kanal à DM 300,--	180.000,-- DM
Anteil Regenüberlauf + Hauptsammler	<u>600.000,-- DM</u>
	780.000,-- DM

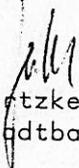
22. Kosten der Trinkwasserversorgung 165.000,-- DM

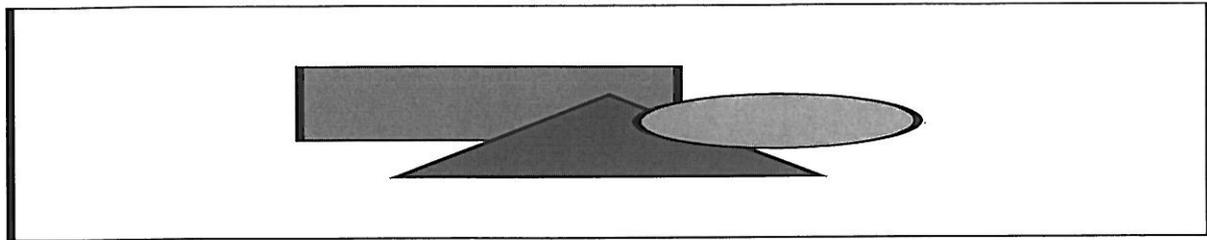
23. Haustaubenhaltung

Aufgrund der Höhe zum militärischen Flugplatz Leipheim wird im gesamten Plangebiet die Haustaubenhaltung verboten. Dadurch soll eine mögliche Kollision der Tauben mit den Flugzeugen bzw. Hubschraubern vermieden werden. Diese Festsetzung ist zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nötig.

Günzburg, den 30.3.1987  
STADT GÜNZBURG  
Stadtbauamt

für den Grünordnungsplan  
Nürnberg, den  
Landschaftsarchitekten  
Aufmkolk und Hirschmann

  
Gartzke  
Stadtbaumeister



**Stadt Günzburg**

**Stadtbauamt**

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße; Stadt Günzburg

### **1. Änderungsbeschluß**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg erteilte am 24.05.1993 den Auftrag an die Verwaltung, die Änderung des o.g. Bebauungsplanes in die Wege zu leiten sowie die evtl. Notwendigkeit einer raumordnerischen Genehmigung zu prüfen. Der förmliche Änderungsbeschluß für die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB wurde am 26.07.1993 gefaßt. Ziel der Planung sollten zwei Sondergebiete „Bau- und Heimwerkermarkt“ sein. Die Problemabklärung mit der Höheren Landesplanungsbehörde (SG 800) ergab die mündliche Auskunft, daß nur ein „Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt“ bedenkenlos genehmigungsfähig sei. Um im Vorgriff ein langwieriges, förmliches Raumordnungsverfahren zu vermeiden, hat der Stadtrat am 02.11.1993 beschlossen, nur ein Sondergebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 2134, Gemarkung Günzburg, auszuweisen.

### **2. Verfahren**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB begonnen (Beteiligung Januar 1994).

Nachdem im Laufe des Jahres 1994 durch die Inbetriebnahme der ersten Einzelhandelsgeschäfte im Baugebiet Probleme bei der Verkehrserschließung erkennbar wurden und somit Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebietes anzunehmen sind, soll das Verfahren als reguläre Änderung gemäß §§ 3 und 4 BauGB fortgeführt werden.

### **3. Gegenstand der Änderung**

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schopfelerstraße, westlich der Schreberstraße geändert werden.

Der oben genannte Bebauungsplan wurde mit Beschluß Nr. 243 des Stadtrates vom 16.11.1987 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 10.05.1988 teilte die Regierung von Schwaben mit, daß der Bebauungsplan ordnungsgemäß zustande gekommen ist und Rechtsvorschriften nicht widerspricht. Der Bebauungsplan trat durch die Bekanntmachung vom 02.07.1988 in Kraft.

Gegenstand der Änderung ist das Grundstück Fl.Nr. 2134, Gemarkung Günzburg, am südwestlichen Rand des Baugebietes, das als „Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt“ festgesetzt werden soll.

#### **4. Anlaß und Ziel der Änderung**

Anfang des Jahres 1993 hatten sich mehrere Interessenten an die Stadt Günzburg gewandt, um einen Baumarkt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 zu errichten. Nachdem in Günzburg nur zwei kleinere Baumärkte vorhanden sind, verträgt Günzburg grundsätzlich einen größeren Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, der zudem der Bedeutung und der Zentralität des gemeinsamen Mittelzentrums Günzburg-Leipheim entsprechen würde. Um keinen städtebaulichen Fehlentwicklungen Vorschub zu leisten, wird das Sondergebiet ausschließlich auf die Nutzung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter beschränkt. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Grundstück Fl.Nr. 2134, Gemarkung Günzburg, aus Gründen des Zuschnitts und der Lage am besten für den Baumarkt. Das Grundstück umfaßt 10.116 qm. Durch Außenlager und Verkaufsflächen im Freien hinterlassen Baumärkte oft einen städtebaulich störenden Eindruck. Der vorgesehene Standort befindet sich am Ende des Baugebietes, hat nur eine wirksame Schauseite und tritt von daher grundsätzlich optisch weniger störend in Erscheinung. Die Böschung am westlichen Rand des Baugebiets verhindert darüber hinaus optische Störungen in Richtung Westen (Leipheim). Die Erschließung ist gesichert. Die verkehrsbezogene Erschließung wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan gebaut.

Um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels und damit auf wesentliche Ziele der Altstadtsanierung zu vermeiden, soll das Sortimentsprofil auf das für Bau- und Heimwerkermärkte typische Fachmarktsortiment beschränkt werden.

Der Baumarkt erreicht eine Flächengröße, die seine Unterbringung in einem Sondergebiet sowie eine landesplanerische Überprüfung erforderlich macht. Die Höhere Landesplanungsbehörde (SG 800) wird als berührter Träger öffentlicher Belange gehört. Sie kann im Rahmen der Beteiligung abschätzen, ob ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist.

#### **5. Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet Nr. 13 ist verkehrsmäßig über eine Zufahrt von der Bundesstraße 10 „Ulmer Straße“ erschlossen. Mit Inbetriebnahme der ersten Einzelhandelsgeschäfte im Baugebiet ab Ende 1993 bis Sommer 1994 wurde ersichtlich, daß für das erhöhte Verkehrsaufkommen aus der ursprünglich nicht vorgesehenen Handelsnutzung der Knoten Ulmer Straße/Reindlstraße eine geringe Kapazität besitzt.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Anschlusses sowie möglicher zusätzlicher Anschlüsse an das Hauptverkehrsstraßennetz wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, daß es keine neuen Anschlüsse gibt, die eine Verkehrsentlastung bewirken und daß der geplante Bau- und Heimwerkermarkt als vertretbar bewertet werden kann, auch wenn während des kritischen Zeitintervalls der Abendspitzenstunde starke bzw. sehr starke Verkehrsbehinderungen in den untergeordneten Knotenzufahrten Reindlstraße und Wetzlerstraße zu erwarten sind.

Von einer Ansiedlung weiterer verkehrsintensiver Betriebe wird jedoch abgeraten.

## **6. Erläuterung der Änderung**

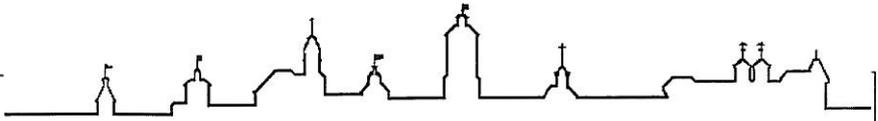
Der seit dem 02.07.1988 rechtsverbindliche Bebauungsplan ist nur in den folgenden Punkten zu ändern:

- Das Grundstück Fl.Nr. 2134, Gemarkung Günzburg, wird als „Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt“ festgesetzt.
- Die Obergrenze der Nettoverkaufsfläche wird auf 4.000 qm festgesetzt.
- Verkaufsflächen im Freien werden mit 25 % (nicht überdacht) bzw. 50 % (überdacht) ihrer Fläche auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet.
- Ausschließlich für das „Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt“ werden Gebäude länger als 50 m zugelassen.

Die nicht geänderten Punkte, insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung, gelten unverändert fort.

Günzburg, den 17.01.1995  
I.A.

Friedenberger



## Vorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist seit Juli 1988 rechtskräftig. Die 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1996, beinhaltet die Änderung einer Teilfläche von Gewerbegebiet in Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“.

Bebaut sind zur Zeit über 50% der Flächen. Da auch kundenintensiver Einzelhandel entstanden ist, stellt sich schon seit geraumer Zeit die Frage einer reibungslosen Verkehrsabwicklung. Entstanden ist in diesem Zusammenhang bereits eine Ampelanlage an der Einmündung der Reindlstraße in die Ulmer Straße.

Am Rande des südlich, jenseits des Bubesheimer Bachs gelegenen Baugebiets „Unterm Schopfelerberg“ (Bebauungsplan Nr. 71) verläuft eine geplante Straße, die das Gewerbegebiet in Verlängerung der Reindlstraße mit der Weißenhorner Straße verbinden wird. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2002 geplant. Durch diese Straße erhält das Gewerbegebiet eine weitere notwendige Anbindung an das Straßennetz Günzburgs.

Das künftige Verkehrsaufkommen auf dieser geplanten Verbindungsstraße ist mit 7000 Kfz/24 h, davon LKW-Anteil 5%, prognostiziert worden (Stand: Juni 1997).

## Ziel der Änderung

Um den von Süden kommenden Abbiegeverkehr aus der Reindlstraße in die Violastraße und in die Ulmer Straße zu verbessern, ist an der Einmündung der Violastraße eine Linksabbiegespur und an der Einmündung in die Ulmer Straße eine Linksabbiegespur und eine kombinierte Geradeaus- und Rechtsabbiegespur geplant.

Um die Flächen für diese Abbiegespuren innerhalb der jetzigen Straßenfläche ausweisen zu können, muss auf den bisher festgesetzten Grünstreifen entlang der Reindlstraße auf eine Länge von ca. 130 m verzichtet werden. Zusätzlich werden für die Rechtsabbiegespur ca. 40 m<sup>2</sup> des privaten Grundstücks Flur Nr. 2123 benötigt. Diese Aufweitung nach Osten ist der geringste Umbauaufwand des Einmündungstrichters.

## Eingriff in Natur und Landschaft (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz)

Der entfallende Grünstreifen ist als Verkehrsgrün innerhalb der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es ist deshalb nicht von einer Nutzungsänderung auszugehen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild sind nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist deshalb nicht gegeben.

## Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Nr. 18.1 bis 18.8 kommt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diese Bebauungsplanänderung nicht in Betracht.