

| | |
|-----|---------------------|
| GEM | V |
| 0,6 | a |
| FD | GH max. 467 m ü. NN |

| | |
|-----|---------------------|
| GEM | III |
| 0,6 | a |
| FD | GH max. 459 m ü. NN |

Amtsgericht

463/22

463/34

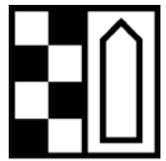
Parkplatz

Arbeitsamt

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|------------------|--|
| Art der Nutzung | Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Gebäudehöhe Oberkante Attika über Normalnull |





Bebauungsplan Nr. 19.2 „Gemeinbedarfsfläche Amtsgericht“ Textliche Festsetzungen

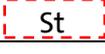
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 81 Absatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 22.02.2013
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 11.04.2013

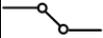
A) Festsetzungen

| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen |
|---|---|---|----------|--|
| | | 1 | 0 | Geltungsbereich |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 1 | 1 | Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens |
|  | Nutzungsgrenze | 1 | 2 | Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebiets die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Maße der Nutzung enthält. |
| | | 2 | 0 | Art der baulichen Nutzung |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf | 2 | 1 | Das mit „GEM“ bezeichnete Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für das Amtsgericht und dessen Einrichtungen sowie zugehörige Stellplätze. |
| | | 3 | 0 | Maß der baulichen Nutzung |
| o,6 | Grundflächenzahl (GRZ) | 3 | 1 | Die mit baulichen Hauptanlagen überdeckten Flächen dürfen bis zu 60 % der Grundstücksfläche erreichen. Sonstige mitzurechnenden Anlagen werden bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen. |
| III | Zahl der Vollgeschosse | 3 | 2 | Es sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. |
| V | Zahl der Vollgeschosse | 3 | 3 | Es sind Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig. |
| GH | Höchstmaß der Gebäudehöhe in Metern | 3 | 4 | Die maximale Gebäudehöhe im Sinne dieser Vorschrift ist die Oberkante Attika gemessen in Metern über Normalnull. (Die Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone.) |

| Planzeichen | Erklärung der Planzeichen | § | Lfd. Nr. | Textliche Festsetzungen |
|---|----------------------------|---|----------|---|
| | Abstandsflächen | 3 | 5 | Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß Art. 6 Nr. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 / Bayer. GVBl. Nr. 18/2007 Seite 588, zuletzt geändert am 11.12.2012, festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, aber mindestens 3 m, beträgt. |
| | | 4 | o | Bauweise |
| a | Abweichende Bauweise | 4 | 1 | Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen länger als 50 m sein; im übrigen gilt die offene Bauweise. |
| | | 5 | o | Überbaubare Grundstücksfläche |
|  | Baugrenze | 5 | 1 | Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² errichtet werden. |
|  | Tiefgarage | 5 | 2 | Umgrenzung von Flächen, unter denen Tiefgaragen zulässig sind. |
|  | Stellplätze | 5 | 3 | Umgrenzung von Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind. |
|  | Grundstückszufahrt | 5 | 4 | Grundstücksein-/ausfahrten |
| | | 5 | 5 | Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen (z.B. Pflaster- und Randzeilen) sowie durch Fundamente für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen ist zulässig und zu dulden. |
| | | 6 | o | Gestaltung der Gebäude |
| | | 6 | 1 | Für die Dächer des Hauptgebäudes sind Flachdächer zulässig. |
| | | 7 | o | Grünordnung |
| | Grünflächen | 7 | 1 | Grünflächen sind, soweit nicht mit Gehölzen bestockt, als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. |
|  | Pflanzgebot für Einzelbaum | 7 | 2 | An der gekennzeichneten Stelle ist ein Baum zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. |

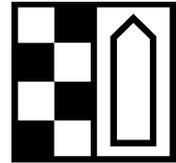
| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| | | 8 | 0 | Immissionsschutz |
| | | 8 | 1 | Eine Nutzung des Besucherparkplatzes an der Ichenhauser Straße ist in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig. |
| | | 8 | 2 | Es wird empfohlen, den Besucherparkplatz an der Ichenhauser Straße während den Ruhezeiten von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr sowie 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr freiwillig zu sperren. |

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Plan- zeichen | Erklärung der Planzeichen | | Lfd. Nr. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen |
|--|---|--|-------------|--|
|  | Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein | | | |
| 463/22 | Flurstücksnummer | | | |
| | | | | <p><u>Kampfmittel-Hinweis:</u> Die Werksanlagen wurden im April 1945 bombardiert. Bombenrichter wurden mit Trümmerschutt verfüllt sowie ein Blindgänger gefunden. Es ist nicht bekannt, ob das Gesamtgelände systematisch abgesucht worden ist. Die Recherchen bei der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) im Februar 1995 ergaben, dass kein Luftbildmaterial nach dem 09.04.1995 vorliegt. Eine Luftbilddauswertung auf Blindgänger ist daher nicht möglich.</p> |

Günzburg, den 08.05.2013

Gerhard Jauernig
Oberbürgermeister



o. Einleitung

Am 15. April 2003 wurde zwischen der Stadt Günzburg und dem Freistaat Bayern ein Kaufvertrag abgeschlossen mit dem Ziel, auf diesem Grundstück (Fl.Nr. 463/22, Gemarkung Günzburg) ein Amtsgerichtsneubau zu erstellen. Für diesen Zweck wurden 4.000 m² Grundstücksfläche erworben.

1. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis, Verfahren

Das Amtsgericht Günzburg soll verlagert und in einem Neubau untergebracht werden, der den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Diesem Bebauungsplanverfahren liegt der Entwurf zugrunde, der im Realisierungswettbewerb den ersten Preis belegt hat. Das Wettbewerbsergebnis fügt sich nach der Bauweise gemäß § 34 BauGB nicht mehr in die nähere Umgebung ein, die nach der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht und durch die offene Bauweise geprägt ist. Die Gebäudelänge größer 50 m parallel zum Werkkanal erfordert die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Ferner könnten die Abstandsflächen an drei Seiten trotz Anwendung des 16 m Privilegs (Art. 6 Abs. 6 BayBO) nicht eingehalten werden. Durch die mögliche Anwendung der sogenannten Experimentierklausel (Art. 6 Abs. 7 BayBO) bietet die Bayerische Bauordnung eine Lösung auf Bebauungsplanebene an.

Die Stadt Günzburg ist bestrebt, das Amtsgericht in der Nähe der historischen Altstadt zu halten und so die zentrale Verwaltungsfunktion von Günzburg als zentralen Ort - gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Leipheim - zu stärken.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Die Größe der Grundfläche des Amtsgerichtes (ca. 2.200 m²) liegt weit unter der Schwelle gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Zum nordöstlich liegenden Bebauungsplan Nr. 63.1 „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“ (Rechtskraft 16.04.2011) besteht kein sachlicher und zum südwestlich liegenden Bebauungsplan Nr. 19.1 „Günzpark – Westlich des Werkkanals“ (Rechtskraft 03.03.2000) kein zeitlicher Zusammenhang.

2. Angaben zum Bestand

Der neue Standort des Amtsgerichtes liegt an einer Nahtstelle zwischen der höher gelegenen Oberstadt mit seinem eindrucksvollen Gebäudeensemble und der Unterstadt im Übergang zum Talraum der Günz. Es handelt sich um einen historischen Gewerbestandort, auf dem unter der Kaiserin Maria-Theresia (1765) bereits Münzen geprägt wurden und zuletzt die „Süddeutsche Baumwollindustrie“ Weißwaren webte. 1988 wurde der Gebäudebestand abgerissen und das Gesamtgelände nach und nach einer neuen Nutzung zugeführt.

Das geplante Amtsgericht liegt am Hangfuß der Günzleite. Die Fläche zwischen dem ehemaligen Werkkanal und dem Hang wird heute als öffentlicher Parkplatz zwischengenutzt. In Richtung zur Ichenhauser Straße liegt ein Geländesprung in einer Größenord-

nung von 6 m bis 7 m vor.

Die Umgebung des Amtsgerichtes wird im Bestand als faktisches allgemeines Wohngebiet eingeschätzt.

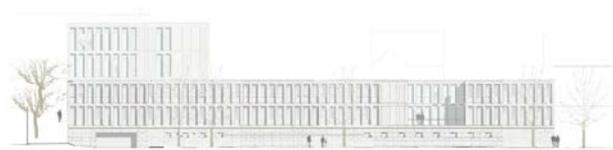
3. Wettbewerbsergebnis

Der Wettbewerb zum Neubau des Amtsgerichtes wurde vom Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Krumbach, am 20.04.2012 als nicht offener Planungswettbewerb nach RPW im Rahmen eines europaweiten VOF-Vergabeverfahrens ausgelobt. Zur Teilnahme zugelassen waren 30 Architekturbüros, die im Rahmen eines vorgeschalteten Bewerbungs- und Losverfahrens unter 168 Bewerbern ermittelt wurden.

Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete und zur Ausführung vorgesehene Entwurf überzeugte das Preisgericht insbesondere durch seine hohe städtebauliche Qualität und die sensible Einfügung des stattlichen Baukörpers in die Topographie und das Stadtbild. Dies wird erreicht durch die Gliederung des Bauvolumens in einen dreigeschossigen, zur Oberstadt hin orientierten Kopfbau, der den Haupteingang und die Sitzungssäle aufnimmt und in einen tiefer liegenden, langgestreckten Baukörper entlang der Günzau mit den Verwaltungsfunktionen, der ebenfalls drei Geschosse aufweist. Die so in der Höhe gestaffelte und der Topografie folgende Komposition des Amtsgerichtes bewirkt eine sehr maßstäbliche Einfügung des Neubaus in die Umgebung, da überwiegend nur dreigeschossige Teilansichten entstehen und der Längsbau des Amtsgerichtes sogar von den darüber liegenden, relativ kleinmaßstäblichen Wohnhäusern an der Ichenhauser Straße überragt wird. Zur Günzau entsteht eine relativ niedrige Silhouette, wobei die Verzahnung mit dem umgebenden Grünraum noch durch die in den Baukörper eingeschnittenen Innenhöfe verstärkt wird.



Ansicht Schöblstraße



Ansicht West (Talraum)

Dem transparent gestalteten Haupteingang vorgelagert ist ein Platz an der Ichenhauser Straße, der den Bezug zur historischen Altstadt herstellt und der öffentlichen Bedeutung des Gebäudes gerecht wird. In seinem südlichen Bereich nimmt dieser Platz die Besucherparkplätze auf, wodurch kein unnötiger Verkehrsfluss in den umgebenden Wohnquartieren erzeugt wird. Die Stellplätze für die Bediensteten sind in einer Tiefgarage im Sockelgeschoss des Langbaus untergebracht und werden auf kurzem Weg ohne Verkehrsbelastung für die Günzau direkt von der Schöblstraße erschlossen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter der typisierenden Betrachtung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Der Behördenstandort wird spezifischer als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zugelassen werden Nutzungen, die dem Amtsgericht als Aufgaben zugeordnet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe (Obergrenze Attika in Metern über Normalnull) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse geregelt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO).

In der BauNVO sind für Gemeinbedarfsflächen keine Maße der baulichen Nutzung bzw. ihrer Obergrenzen vorgegeben. Die Mischgebietswerte der BauNVO werden hier orientierend angewandt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und umfasst hier knapp 60 % der Gesamtgrundstücksfläche. Dadurch wird bei einer vergleichenden Betrachtung die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in einem Mischgebiet knapp erreicht (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Zusätzlich werden Nebengebäude bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die Tiefgarage liegt mit Ausnahme der Zufahrtrampe vollständig unter dem Hauptgebäude. Ferner sind 16 oberirdische Besucherstellplätze geplant. Die in Analogie zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen (Tiefgaragenzufahrt, Parkplatz mit Zufahrt, Nebengebäude) ergeben, dass die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Bei einer geringfügigen Überschreitung kann die vorgesehene Dachbegrünung als Ausgleich gewertet werden.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt in einem Mischgebiet bei 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Erreicht wird für das geplante Amtsgericht in einer vergleichenden Betrachtung eine GFZ von ca. 1,5. Durch die Anpassung an die Topographie fügt sich das Gebäude ein und die Baumasse wird standortabhängig überwiegend dreigeschossig wahrgenommen.

4.3 Bauweise

Das Wettbewerbsergebnis stellt ein Einzelhaus dar. Durch die Baukörperlänge von 71 m parallel zum Hangfuß geht es über den Rahmen der offenen Bauweise hinaus, die Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässt. Hier ist die abweichende Bauweise gegeben.

4.4 Abstandsflächen

Das Grundstück wurde 2003 vom Freistaat Bayern erworben. Vor dem Wettbewerb 2012 wurde der aktuelle Raumbedarf neu bestimmt. Der zur Ausführung kommende Entwurf hat zur Folge, dass an drei Seiten trotz Anwendung des 16 m Privilegs (Art. 6 Abs. 6 BayBO) die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Ergebnis des Wettbewerbs städtebaulich abgesichert werden. Der Baukörper wird in der Lage über die Baugrenzen definiert und die maximale Gebäudehöhe über absolute Werte in Metern über Normalnull festgesetzt. Ferner sind Flachdächer vorgesehen.

Die Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO würde an drei Gebäudeseiten stattfinden:

- Nördlich (an der Schöbelstraße):
Durch das Gefälle der Schöbelstraße kommt der Kubus auf einer Länge von ca. 21 m zu einer Wandhöhe von 13,60 m bis 16,07 m. Die Mitte der öffentlichen Straße begrenzt im Regelfall die Ausdehnung der Abstandsfläche. Sie würde hier auf ca. 21 m Länge um

- 2,85 m bis 5,32 m überschritten.
- Südlich (zum öffentlichen Parkplatz hin):
Auf die gesamte Gebäudelänge von knapp 26 m würde die Abstandsfläche um ca. 1,60 m auf das Nachbargrundstück reichen.
- Östlich (zur Ichenhauser Straße hin):
Die Abstandsfläche des südöstlichen Gebäudeteils würde auf eine Länge von ca. 25 m um ca. 3,25 m auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 457 und bedingt durch den Grundstückszuschnitt auf eine Länge von ca. 2,75 m um bis zu 6,50 m auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 455/1 reichen.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO kann die Gemeinde durch eine Satzung auch für Teile ihres Gemeindegebietes abweichende Abstandsflächenregelungen festlegen. In diesem Fall wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO die erforderliche Abstandsfläche auf 0,4 H, das entspricht 40 % der Wandhöhe, reduziert und auf mindestens 3 m festgesetzt. Dies führt dazu, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können. Eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung wäre gewährleistet; das Thema stellt sich wegen der Passivhausbauweise hier nicht.

Im östlich liegenden Bebauungsplan Nr. 63.1 „Gelände der ehemaligen Radbrauerei“ wurden bereits die verkürzten Abstandsflächen festgesetzt.

4.5 Gebäudehöhe

Bedingt durch die Großform des Baukörpers und seiner Lage am Hangfuß der Günzleite wird die Gebäudehöhe in einem absoluten Maß in Metern über Normalnull festgesetzt.

4.6 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt für die Beschäftigten über die Ichenhauser Straße und Schöbelstraße mit direkter Zufahrt in die Tiefgarage am nordwestlichen Gebäudeeck. Die oberirdischen Besucherstellplätze sind östlich des Gebäudes von der Ichenhauser Straße her anfahrbar.

4.7 Begrünungskonzept

Auf grünordnerische Festsetzungen wird am Rand der historischen Altstadt weitgehend verzichtet, weil auch die Grünanlagen gemäß Wettbewerbsergebnis ausgeführt werden sollen. Die Außenanlagen gliedern sich entsprechend der Topographie in zwei Bereiche. Es handelt sich um den öffentlich zugänglichen Vorplatz an der Ichenhauser Straße, der repräsentativ gestaltet und mit einem großen Solitärbaum ausgestattet werden soll. Die südlichen Besucherstellplätze werden mit zwei parallelen Baumreihen gefasst. Der landschaftlich zu gestaltende Grünbereich im Übergang zur Günzau soll als Rasenfläche mit lockerem Baumbestand ausgeführt werden. Zusätzlich gibt es zwei grüne Höfe als Aussparungen im Gebäude auf der Tiefgaragendecke. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

4.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

An der Ichenhauser Straße wird ein Kubus mit 20 m mal 20 m und drei Geschossen entstehen. In ihm sind im wesentlichen die Sitzungsräume - der Bereich für die Öffentlichkeit - untergebracht. Die Büros sind im langgestreckten Querbau parallel zum Hangfuß des Günztals untergebracht. Das oberste Geschoss des Querbaus bildet eine Ebene mit dem Erdgeschoss des Kubus.

Das Amtsgericht ist als Verwaltungs-/Bürogebäude anzusehen. Bei dieser Art der Nutzung wird die Erforderlichkeit des Immissionsschutzes wie bei einem Bürogebäude in einem Mischgebiet gesehen mit 60/45 dB(A) tags/nachts, wobei der Nachtwert hier irrelevant ist, weil es nachts keine schützenswerte Nutzung gibt. Als Lärmquelle wird der öffentliche Fahrverkehr auf der Ichenhauser Straße betrachtet. Konkrete Zahlen der Verkehrsbelastung liegen nicht vor. Hilfsweise wird auf eine vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg aktuell beauftragte Verkehrsuntersuchung im nordwestlichen Landkreis zurückgegriffen (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen, Stand 11.12.2012). Die im Verkehrsmodell ermittelten Verkehrsmengen im Verlauf der Ichenhauser Straße belaufen sich demnach für den Bestand 2010 auf 5.100 KfZ/24 Std. und 350 Lkw/24 Std. und für den Prognosenullfall 2025 auf 5.500 KfZ/24 Std. und 400 Lkw/24 Std.

Das Amtsgericht wird im Passivhausstandart gebaut. Der hierfür erforderliche Wandaufbau und die Fensterverglasungen führen im Prinzip dazu, dass innerhalb der schutzwürdigen Räume 35 dB(A) zur Tagzeit nicht überschritten werden sollten. Mechanische Belüftungseinrichtungen sind beim Passivhausstandart systemimmanent.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat auf der Vorentwurfsbasis des Bebauungsplans am 07.02.2013 eine orientierende aber konservative Abschätzung der Immissionssituation vorgenommen. Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags für ein Mischgebiet überschritten, der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert aber eingehalten. Bei Vorhaben im Innenbereich ist gemäß Schreiben des Bayerischen Innenministeriums (IMS 10.06.1996) in aller Regel nicht auf den Außenlärmbereich sondern auf den Innenbereich einer schützenswerten Nutzung abzustellen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein. Nachdem der Immissionsgrenzwert noch eingehalten wird und selbst bei Fenstern der Schallschutzklasse 2 in den Büroräumen die Vorgaben der VDI 4109 erfüllt werden, wird von einem ausreichenden Schutz vor Straßenverkehrslärm ausgegangen.

Die 16 Besucherstellplätze werden direkt von der Ichenhauser Straße her angefahren. Südlich liegt ein Wohnhaus (Fl.Nr. 457), das bei der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird (Hinweis: Östliche Wohnanlage „Residenz Bellevue“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt). Zum Parkplatz hin sind Schlafzimmer und Aufenthaltsräume genehmigt.

Es wurde eine orientierende Berechnung nach der Parkplatzlärmstudie für eine Nutzung tagsüber zwischen 6 Uhr und 22 Uhr durchgeführt. Der Tagrichtwert von 55 dB(A) könne noch eingehalten werden. Durch die Lage des Parkplatzes unmittelbar vor dem Wohnhaus könne der Nachtwert nicht eingehalten werden. Deshalb sollte die Nutzung des Besucherparkplatzes nachts ausgeschlossen und in den textlichen Festsetzungen geregelt werden. Wünschenswert wäre bei einem allgemeinen Wohngebiet die Nutzung des Besucherparkplatzes nur außerhalb der Ruhezeiten (7 Uhr bis 20 Uhr). Aufgrund der berechneten extrem hohen Belastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Ichenhauser Straße könne diese Einschränkung nicht zwingend gefordert werden. Grundsätzlich auszuschließen sei die Zugänglichkeit des Besucherparkplatzes als allgemeiner öffentlicher Parkplatz.

Die Öffnungszeiten des Amtsgerichtes sind gegenwärtig wie folgt angegeben: Montag

bis Donnerstags 7:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitags von 7:30 Uhr bis 14:00 Uhr. Gemäß Stellungnahme des Amtsgerichtes Günzburg (18.02.2013) werde davon ausgegangen, dass die Öffnungszeiten unverändert blieben und die meisten Besucher in den Vormittagsstunden kämen. Im Bezirk des Landgerichtes Memmingen müsse das Amtsgericht Günzburg an neun Kalenderwochen im Jahr Bereitschaftsdienste leisten. Der Hauptteil dieser Arbeiten werde im BKH Günzburg sowie den umliegenden Gerichten bzw. Polizeistationen von Memmingen und Neu-Ulm zu versehen sein. Die Bewährungshelfer werden auch in den Abendstunden tätig. Die Zahl der Besucher der Bewährungshelfer beschränke sich auf wenige Personen gleichzeitig.

4.9 Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie werden durch die bestehenden Netze der Stadtwerke Günzburg und der LEW sichergestellt.

Die Ichenhauser Straße wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser muss an den Kanal in der Ichenhauser Straße angeschlossen werden und wird zur Kläranlage abgeführt.

In der Schöbelstraße ist ein Trennsystem vorhanden. Das Regenwasser sollte in den Regenwasserkanal in der Schöbelstraße verbunden mit einer Rückhaltung oder alternativ in den Werkkanal eingeleitet werden. Eine Einleitung in den Werkkanal muss mit dem Sachgebiet Tiefbau der Stadt Günzburg abgestimmt werden, das vermutlich auch eine Rückhaltung fordern wird.

Wie die Regenwasserableitung für das Amtsgericht konkret ausgestaltet werden kann, ist im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zu klären. Der Regenwasseranschluss im öffentlichen Bereich muss vom Bauherrn bezahlt werden.

Die Rahmenbedingungen für die Regenwassereinleitung sind:

- Gemäß wasserrechtlichem Änderungsbescheid zum Werkkanal vom 07.11.2007 können ausgehend vom Egelsee bis zu 120 l/s in den Werkkanal eingeleitet werden. Die Obergrenze liegt bei maximal 1.000 l/s bei Hochwasserabfluss in der Günz.
- Im Bereich der Brücke an der Schöbelstraße münden Regenwasserkanäle aus dem östlichen System Schöbelstraße/Zur Turbine und dem System westliche Schöbelstraße in den Werkkanal (Hintergrund siehe unter Bodenverunreinigung).
- Es gibt weitere private Regenwassereinleiter.

Im Bereich des öffentlichen Fußweges zwischen dem Grundstück Amtsgericht und ehemaligem Werkkanal liegt eine Leitung der Wärmeversorgung Schwaben, die die Fernwärmenetze Günzburg Ost und Günzburg West miteinander verbindet.

Die Einzelheizungsverordnung, die dem Zweck dient, zusätzliche Luftverunreinigungen zu vermeiden, läuft am 12. November 2013 aus. Eine Nachfolgeverordnung ist nicht vorgesehen, weil sich der Wärmedämmstandard in den vergangenen 20 Jahren wesentlich verbessert hat und bis zum Passivhausstandard reicht.

Der vorgenannte öffentliche Fußweg wird auch als Feuerwehrezufahrt benötigt.

4.10 Baukörpergestaltung

Es ist vorgesehen, den Neubau des Amtsgerichts entsprechend seiner Bedeutung als öffentliches Gebäude mit einer hellen Natursteinfassade zu versehen. Das Sockelgeschoss zur Günzau mit der dahinter liegenden Tiefgarage soll ebenfalls mit einer hellen Naturstein- bzw. mit einer farblich angepassten Putzfassade ausgeführt werden.

Die Ausführung der Fenster ist in Holz-Aluminium-Konstruktion mit außen liegendem Sonnenschutz geplant.

Da die Flachdächer des Neubaus vom topographisch höher gelegenen Gelände inkl. Gebäuden aus als „5. Fassade“ sichtbar sind, sollen diese eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Für die Gestaltung des Gebäudes im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Das betrifft die Dachform mit der Festsetzung eines Flachdaches. Die vorgesehene Dachbegrünung wird städtebaulich begrüßt, aber durch den Bebauungsplan nicht zwingend gefordert.

4.11 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Anregung der Unteren Wasserrechtsbehörde vom 20.03.1989 wurden Altlastenuntersuchungen auf Basis der historischen Nutzungsgeschichte für den Standort der „Süddeutschen Baumwollindustrie“ und der „Carli´schen Treib- und Saigerhütte“ durchgeführt. Schrittweise wurde der Untersuchungsumgriff ausgeweitet. Mit Datum vom 30.06.1997 wurde von der Blasy + Mader GmbH ein Sanierungskonzept vorgelegt, das mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach, dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz und dem Gesundheitsamt Günzburg, unterstützt durch das Bayer. Landesuntersuchungsamt, abgestimmt ist und einen entsprechenden Auflagenkatalog enthält. Mit E-Mail vom 01.02.2013 hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach, bestätigt, dass dieses Sanierungskonzept weiterhin auf das Projekt Amtsgericht angewendet werden kann.

Innerhalb des damaligen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 „ehem. ESBI-Gelände“ wurden erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), stellenweise Schwermetallbelastungen (Kupfer, Blei) und bereichsweise Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Sowohl die Schwermetallbelastungen als auch die PAK-Gehalte waren an das Verfüllmaterial gebunden. Im anstehenden Boden wurden keine relevanten Verunreinigungen nachgewiesen. Die Eluatuntersuchungen an belasteten Proben ergaben sowohl für die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK/EPA) als auch für die Blei- und Kupferbelastungen keine Hinweise auf eine relevante Mobilität der Schadstoffe. Es liegt weder eine Gefährdung des Wassers noch der menschlichen Gesundheit vor. Losgelöst vom Vorhaben besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Das Sanierungskonzept von Blasy und Mader sieht im Grundsatz vor, dass entnommener belasteter Boden gemäß der LAGA-Richtlinie entsorgt wird und Baugruben von der Sohle bis mindestens 0,50 m über dem Niveau des Grundwasser-Hochwassers mit unbelastetem Boden hinterfüllt werden und oberhalb davon mit gering verunreinigtem Material hinterfüllt werden können. Die oberste Überdeckungsschicht sollte (abhängig von der Nutzung) unbelastet sein und eine Mächtigkeit von 30 cm haben.

Das Baugrundgutachten von IFM (19.04.2012) stellt fest, dass das Gelände im Bereich des Parkplatzes bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 2,1 m aufgefüllt wurde. Die Auffüllungen sind aufgrund ihrer sehr inhomogenen Zusammensetzung nicht zur Abtragung von Gebäudelasten geeignet. Auffällig waren Messwerte bei polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphenylen (PCB), die gemäß LAGA-Richtlinie als größer Z2-Material fachgerecht entsorgt werden müssen. Der Baugrubenaushub ist fachlich zu begleiten, zu separieren und ggf. nochmals zu untersuchen. Von IFM wurde ein Bemessungswasserstand im Sinne eines maximalen Wasserstandes von 446,90 m ü. NN vorgeschlagen.

Im E-Mail vom 01.02.2013 hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach, ausgeführt, dass eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser durch den mit PAK belasteten Bodenhorizont unterbleiben solle.

In diesem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Thema Bodenverunreinigungen erforderlich, weil durch die lange Erkundungsgeschichte und das bestehende Sanierungskonzept die Problematik aufgearbeitet ist und auch der Bauherr vor Grundstückskauf informiert war. Die Zuordnung der Sanierungskosten ist bereits vertraglich geregelt.

Die Bestandsgebäude auf dem ehem. ESBI-Gelände wurden 1988 abgebrochen und anschließend der öffentliche Parkplatz angelegt. Durch die Nutzungsgeschichte des Geländes ist mit Fundamenten im Boden zu rechnen. Ferner wurden die Werksanlagen im April 1945 bombardiert. Bombenrichter wurden mit Trümmerschutt verfüllt sowie ein Blindgänger gefunden. Es ist nicht bekannt, ob das Gesamtgelände systematisch abgesucht worden ist. Die Recherchen bei der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) im Februar 1995 ergaben, dass kein Luftbildmaterial nach dem 09.04.1995 vorliegt. Eine Luftbilddauswertung auf Blindgänger ist daher nicht möglich.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Beteiligt wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Günzburg, den 08.05.2013

Haas