

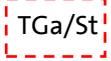
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 81 Absatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigelegte Planzeichnung vom 23.11.2009
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 18.01.2010.

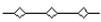
A) Festsetzungen

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 die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt) und deren Einrichtungen sowie zugehörige Stellplätze.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
O,7	Grundflächenzahl (GRZ)	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten und mitgerechneten lediglich unterbauten Flächen dürfen zusammen höchstens 70 % der Grundstücksfläche erreichen (§ 19 BauNVO).
III	Zahl der Vollgeschosse	3	2	Es sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschosse zulässig (die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone).
IV	Vier Vollgeschosse zwingend	3	3	Alle Gebäude müssen vier Vollgeschosse aufweisen (die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone).

WH	Höchstmaß der Wandhöhe in Metern	3	4	Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der vorhandenen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Altbau mit 468,92 m ü. NN (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante Sparren bzw. Oberkante Attika (oberer Messpunkt). (Die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone.)
	Abstandsflächen	3	5	Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) mit folgenden Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> – die Gebäudewand auf der Baulinie an der Krankenhausstraße, – das Wandteil nördlich des Südostecks an der Krankenhausstraße – Gebäudeteile an der Bismarckstraße mit Ausnahme des nordwestlichen Gebäudes (Sitzungssaal) – bei Außenwänden, die sich auf dem Grundstück gegenüberliegen.
		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
	Baulinie	5	1	Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden.
	Baugrenze	5	2	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
	Tiefgarage / Stellplätze	5	3	Umgrenzung von Flächen, auf denen Stellplätze und unter denen Tiefgaragen zulässig sind.
	Stellplätze	5	4	Umgrenzung von Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind.
	Grundstückszufahrt	5	5	Grundstücksein-/ausfahrt
		5	6	Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen (z.B. Pflasterrandzeilen) sowie durch Fundamente für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen ist zulässig und zu dulden.
		6	o	Gestaltung der Gebäude
		6	1	Für die Dächer der Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

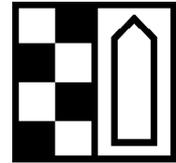
		7	o	Grünordnung
	Grünflächen	7	1	Grünflächen sind, soweit nicht mit Gehölzen bestockt, als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
	Erhaltungsgebot für Einzelbaum	7	2	Der an der gekennzeichneten Stelle vorhandene Baum darf nicht beseitigt, geschädigt oder zum Absterben gebracht werden. Bei Abgang ist er auf dem Grundstück zu ersetzen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Erdgasleitung unterirdisch			
	Fußwege			Flächen für die interne Erschließung des Grundstücks
	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein			
1410/1	Flurstücksnummer			

Günzburg, den 02.02.2010

Gerhard Jauernig
Oberbürgermeister



1. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis, Verfahren

Das Landratsamt Günzburg soll in einem weiteren Bauabschnitt modernisiert und erweitert werden. Die entstehende Großform fügt sich nach der Bauweise gemäß § 34 BauGB nicht mehr in die nähere Umgebung ein, die nach der Art der Nutzung einem Mischgebiet entspricht und durch die offene Bauweise geprägt ist. Die neue Großform mit Gebäudelängen größer 50 m erfordert die Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Die im Vorfeld erarbeiteten vier Plangutachten ergaben, dass die inneren Abstandsflächen auf dem Grundstück regelmäßig unterschritten wurden, um das geforderte Bauvolumen unterzubringen. Nachdem die Bayerische Bauordnung nur städtebaulich begründete abweichende Regelungen rechtfertigt, ist die Abstandsflächenthematik in einem Bebauungsplan anzugehen.

Diesem Bebauungsplanverfahren liegt der Entwurf zugrunde, für den sich der Kreis Ausschuss ausgesprochen hat. Dieser enthält geschlossene Außenfronten, wobei das Erdgeschoss am Südwesteck teilweise offen bleibt und aufgeständert wird, um zusätzlich Stellplätze zu gewinnen. An der Krankenhausstraße wird ein neuer Haupteingang geschaffen. Der kompakte Baukörper soll eine funktionale umlaufende Ringerschließung auf zwei Ebenen erhalten. Darüber hinaus sieht der Entwurf konzeptionell eine weitere Erweiterungsmöglichkeit nach Süden vor.

Die Stadt Günzburg ist bestrebt, das Landratsamt in seiner zentralen Verwaltungsfunktion in der Nähe der historischen Altstadt und 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.

2. Angaben zum Bestand

Das Landratsamt Günzburg liegt in einer Umgebung, die einem faktischen Mischgebiet entspricht und dort als „Anlagen für Verwaltungen“ allgemein zulässig wäre (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Im seit dem 27.07.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg ist der Standort als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Landratsamt“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund kann durch einen Bebauungsplan, reduziert auf das Grundstück des Landratsamtes, der Standort weiter entwickelt werden.

Die Modernisierung des Landratsamtes hat bereits mit einem Neubau an der Bismarckstraße begonnen und wird systematisch weiter geführt. Ausgelagerte Standorte sollen integriert und ansonsten zeitgemäße Büroräume geschaffen werden. Dafür werden drei Gebäude abgebrochen, die als Wohngebäude errichtet und umgenutzt wurden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Behördenstandort wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zugelassen werden Nutzungen, die der Kreisverwaltungsbehörde als Aufgaben zugeordnet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse geregelt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO). Durch die Begrenzung der Wandhöhen in Verbindung mit den Baulinien bzw. Baugrenzen setzt die neue Bebauung städtebaulich Akzente.

In der BauNVO sind für Gemeinbedarfsflächen keine Maße der baulichen Nutzung bzw. ihrer Obergrenzen vorgegeben. Die Mischgebietswerte der BauNVO werden hier orientierend angewandt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie werden großzügig bemessen, damit bei der Standortentwicklung ein Höchstmaß an Flexibilität beibehalten werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen/-linien für Haupt- und Nebenanlagen beträgt ca. 60 % der Gesamtgrundstücksfläche. Dadurch wird bei einer vergleichenden Betrachtung die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in einem Mischgebiet erreicht (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Durch die Tiefgarage kommen zusätzliche Flächen hinzu, mit denen das Grundstück unterbaut werden kann (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Darüber sind im vom Kreis Ausschuss gebilligten Entwurf oberirdische Stellplätze (65 Stück) vorgesehen, die ihrerseits auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Diese über die o.g. überbaubaren Flächen hinausgehenden Flächen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und würden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl (GRZ) hier um ca. 0,1 (= 10 % der Grundstücksfläche) überschreiten. Insgesamt (Haupt- und Nebenanlagen sowie darüber hinausreichende Unterbauung) ergibt sich eine GRZ vom 0,7. Die Kappungsgrenze des Versiegelungsgrades von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) wird nicht überschritten (Grünflächenanteil ca. 20,2 % der Grundstücksfläche vor Neugestaltung).

§ 17 Abs. 2 BauNVO gibt den Rahmen vor, in dem die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden können:

- Besondere städtebauliche Gründe:
Das zentrale städtebauliche Ordnungsschema der Stadt Günzburg (siehe Anlage) bestimmt sich durch den historischen, stadtmauerumschlossenen Ortskern (ca. 200 m x 250 m) mit im Prinzip kleinen Grundstücksparzellen, die größere Einrichtungen nicht zulassen. Südlich der Altstadt ist seit den 1970-Jahren, ergänzt durch einen städtebaulichen Wettbewerb in den 1980-igern, ein Gebiet entstanden (ca. 150 m x 200 m) - das nicht BauNVO-typisch ist - um erforderliche Ergänzungsfunktionen unterzubringen. Das sind im Einzelnen:
 - Kaufhaus
 - Sparkasse/AOK
 - Stadthalle multifunktional im Verbund mit
 - Hotel [ca. 120 Betten] (Kongresse möglich)

- Öffentliche Tiefgarage
- 2 größere Grünflächen, davon „Hofgarten“ als Park angelegt
- Turnhalle [ca. 1928] (Mischnutzung)

Der Standort des Landratsamtes ist historisch gewachsen. Städtebaulich schließt er nach Süden den Bereich südlich der Altstadt ab, in dem zentrale Einrichtungen mit Ergänzungsfunktionen untergebracht wurden. Der Einzugsbereich für die zentrale Funktion des Landratsamtes ist der gesamte Landkreis. Das Landratsamt ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein wichtiger Busknoten befindet sich in der benachbarten Straße „Am Stadtbach“ (ca. 80 m Fußweg), der sowohl von regionalen Buslinien als auch vom Stadtbus angefahren wird. Durch den Stadtbus ist eine gute Erreichbarkeit vom Bahnhof aus gegeben, der bei einer Entfernung von ca. 1.000 m auch zu Fuß erreicht werden kann. Eine Alternativenprüfung stand daher nicht an.

- Überschreitung muss durch Umstände ausgeglichen sein:
Der Standort Landratsamt ist im Bestand durch einen erheblichen Mangel an Stellplätzen hervorgetreten. Das weitere Umfeld ist durch Wohnen geprägt (zumindest allgemeines Wohngebiet). Der Park- und Suchverkehr sowie die parkenden Autos werden von den Anwohnern als Missstand gesehen (Unterschriftenlisten liegen vor). Das öffentliche und private Interesse, den Stellplatzbedarf hier soweit wie möglich zu befriedigen, verbessert die allgemeine Situation und stellt sicher, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert (siehe auch den Abschnitt Immissionsschutz) und die Bedürfnissen des Verkehrs befriedigt werden.
- Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen:
Der öffentliche Belang des allgemeinen Bodenschutzes ist betroffen, weil die belebte Bodenzone und das Versickerungspotential des Bodens zusätzlich reduziert wird. Bei einer Standortverlagerung des Landratsamtes insgesamt, würde der Flächenverbrauch stärker steigen und neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Mit dem Boden wird trotz Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl letztlich sparsam umgegangen, weil in diesem Bereich auf zwei Ebenen die Überschreitungsfläche für Parken zur Verfügung steht. Oberirdische Stellplätze sollten grundsätzlich versickerungsfähig hergestellt werden, um ihre Restmöglichkeit der Regenwasserrückhaltung zu nutzen.
Der öffentliche Belang Bodenschutz ist betroffen, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

3.3 Bauweise

Durch den Anbau an der Krankenhausstraße sieht der gebilligte Entwurf eine Gesamtbaukörperlänge von ca. 79 m vor, an der Bismarckstraße werden ca. 60 m erreicht. Durch die zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit könnte der Baukörper an der Bismarckstraße eine Gesamtlänge von ca. 78 m erreichen. Baukörperlängen größer 50 m machen die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

3.4 Abstandsflächen

Im Bestand wurden in Baugenehmigungsverfahren Abweichungen von der Abstandsflächenregelung der BayBO gewährt. Durch die Weiterentwicklung der Rechtspre-

chung ist auf die Rechtslage zu reagieren. Der BayBO nicht entsprechende Abstandsflächen sind im Bebauungsplan städtebaulich zu begründen.

Für Abstandsflächen an Außenwänden entlang von Grundstücksgrenzen gilt für diesen Bebauungsplan im Grundsatz die Regelung des Art. 6 Abs. 1 bis 6 BayBO. Ausnahmen sollten nur für die nachgenannten Fällen vorgesehen werden:

- Durch den Anbau des Erweiterungsbauwerkes an den viergeschossigen Altbau an der Krankenhausstraße, ist die Abstandsflächensituation neu zu bewerten und auf die neue Gesamtlänge des Baukörpers (79 m) anzuwenden. Der Altbau mit einer Wandhöhe von 14,60 m überschreitet bei den Abstandsflächen die Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Länge von 27 m um 4 m bis 4,60 m. Als städtebauliche Dominante ist der als Kopfbau wirkende Baukörper erwünscht und wird mit zwingend vier Vollgeschossen auf der Baulinie festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass die Abstandsfläche der Wandhöhe zu entsprechen habe (1 H), keine Anwendung. Die Belichtung und Belüftung ist bei der Straßenbreite nicht beeinträchtigt.
- Der bestehende Ergänzungsbau an der Bismarckstraße überschreitet die Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Länge von 29 m um bis zu 1,20 m. Für diesen Bestand sollte bei der anstehenden Abstandsflächenneubetrachtung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgelegt werden, dass die bestehende Abstandsfläche der Wandhöhe (1 H; Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) nicht zu entsprechen habe.
- Für den Teilbereich des Erweiterungsbaus südlich der Tiefgaragenzufahrt an der Bismarckstraße wird die zulässige Abstandsfläche, die bis zur Straßenmitte reichen darf, auf einer Länge von 25 m um bis zu 1,45 m überschritten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass die Abstandsfläche der Wandhöhe zu entsprechen habe (1 H), keine Anwendung.
- Das Bestreben, das Grundstück funktional auszunutzen und der nicht rechtwinklige Grundstückszuschnitt führen beim bevorzugten Gebäudeentwurf am Südosteck zu einer Abstandsflächenüberschreitung über die Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus auf eine Länge von ca. 14 m und einer Tiefe bis zu 2,40 m. Es handelt sich überwiegend um den Einmündungsbereich der Sophienstraße in die Krankenhausstraße. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass die Abstandsfläche der Wandhöhe zu entsprechen habe (1 H), keine Anwendung.

Es wird festgestellt, dass durch die v.g. speziell festgesetzten Abstandsflächen Nachbarn in ihren eigenen Rechten nicht eingeschränkt werden.

Bei Abstandsflächen vor grundstück-internen Außenwänden kam es bei allen Entwürfen der Plangutachten zu deutlichen Abstandsflächenüberdeckungen. Unter dem Gesichtspunkt der Attraktivität der Innenstadt ist es erforderlich, den Standort Landratsamt als Frequenzbringer zu stärken. Die neue Großform des Landratsamtes schließt nach Süden den Bereich der einzelnen Großbauten südlich der historischen Altstadt ab. Die interne Verdichtung durch Reduzierung der Abstandsflächen ist von außen nicht wahrnehmbar. Der Innenhof mit einer Länge von ca. 39 m und einer Breite von ca. 16 m in Nordsüdrichtung, gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Besonnung. Die Situation entspannt sich auch dadurch, dass sich unter dreiviertel des südlichen Querbaus erdgeschossig ein Luftgeschoss befindet. Damit entfallen konzeptionell die praktisch am schlechtesten mit natürlichem Licht zu belichtenden Räume.

3.5 Wandhöhe

Bedingt durch die Großform des Baukörpers und seiner Lage an drei öffentlichen Straßen ist die Wandhöhe am einfachsten über die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens im Altbau als unterer Messpunkt zu definieren. Als Bezugshöhe werden 468,92 m ü. NN festgesetzt.

3.6 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt östlich über die Krankenhausstraße. Über sie werden die oberirdischen Stellplätze im Südbereich angefahren (Ein-/Ausfahrt über ehem. Höschelerstraße; laut gebilligtem Entwurf wären 65 Stellplätze möglich). Die Beschäftigtenstellplätze in der Tiefgarage (maximal 97 Stück laut gebilligtem Entwurf) können vom Bgm.-Landmann-Platz aus über die Straße „An der Kapuzinermauer“ und der Bismarckstraße bzw. über die Reinertstraße und Bismarckstraße erreicht werden.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Auf grünordnerische Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, weil die anstehenden Veränderungen praktisch nur die Südhälfte des Grundstücks betreffen und der nördliche Bestand gut eingegrünt ist. Das Landratsamt hat beim Bau des Erweiterungsbaus an der Bismarckstraße gezeigt, dass bestehende größere Bäume erhalten werden können. Auch im Freibereich über der bestehenden Tiefgarage ist ein Wille zur Gestaltung, auch mit Grünelementen, zu erkennen. Ferner macht es die von der Stadt Günzburg unterstützte Tiefgaragenunterbauung schwierig, konkrete Pflanzzielvorgaben zu machen.

Aus städtebaulichen Gründen werden zum Ausgleich bestehende Bäume mit ortsbildprägendem Charakter gesichert. Durch ihre Größe erfüllen sie wichtige Funktionen (Belebung der Bodenzone, Verbesserung des lokalen Kleinklimas, sonstige Lebensraumfunktionen, etc.), die in ihrer Wirkung über Neupflanzungen hinausgehen. Auf die Festsetzung von Pflanzlisten wird verzichtet.

3.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für schützenswerte Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt werden, wurde die untere Immissionsschutzbehörde gebeten, eine orientierende Abschätzung vorzunehmen, ob Immissionskonflikte auf der Betrachtungsebene eines faktischen Mischgebietes zu erwarten sind. Auf die sich unterscheidenden Zu-/Abfahrten zum oberirdischen Stellplatzbereich und der Tiefgarage wurde hingewiesen. Ferner standen aktuelle Verkehrszahlen aus der zehntägigen Dauerzählung vom 07.11. bis 14.11.2008 für die Krankenhausstraße (bei der Goethestraße) zur Verfügung.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilte mit Schreiben vom 06.08.2009 mit, dass nach der orientierenden Abschätzung für den Tagbetrieb (6.00 bis 22.00 Uhr) des Landratsamtes kein Immissionskonflikt zu erwarten ist. Nachdem das Landratsamt von seinem Geschäftsbetrieb auf die Tagzeit ausgerichtet ist, ist auf der Ebene des Bebauungsplans keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Falls sich aus dem

konkreten Bauantrag Konfliktpotentiale ergeben sollten, sind sie im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Im Rahmen der Stellungnahme von 29.12.2009 erfolgten von der unteren Immissionschutzbehörde die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Aussagen:

- Die vorhandene Tiefgarage wird mit dem anstehenden Erweiterungsbau um 33 Stellplätze erweitert; eine Aufstockung um 33 Stellplätze ist möglich. Gegenüber der bisherigen Situation kommt es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zur Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft. Die Nutzung der Tiefgarage ist nur für Mitarbeiter vorgesehen. Die Zu- und Abfahrten zum Grundstück bleiben unverändert.
- Die Lärmbeurteilung erfolgt nach der TA-Lärm; Lärm auf öffentlichen Straßen durch Kunden und Mitarbeiter ist separat zu beurteilen.
- Gemäß orientierender Lärmberechnung wird festgestellt, dass auch bei einer Tiefgaragenerweiterung um 66 Stellplätze der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete in der umliegenden Wohnnutzung um mindestens 5 dB(A) unterschritten wird.
- Die Verkehrszählung auf der Krankenhausstraße im Jahr 2008 hat eine hohe Verkehrsbelastung von durchschnittlich 293 Kfz pro Stunde ergeben. Der Fahrverkehr durch das Landratsamt ist insofern unbedeutend.
- Der Fahrverkehr in der Bismarckstraße bedingt durch die Tiefgarage und Stellplätze des Landratsamtes kann vernachlässigt werden, weil der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) erheblich unterschritten wird.
- Sollte ein Betrieb nach 22 Uhr stattfinden, könnte die Verhinderung von möglichen Konflikten im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

3.9 Infrastruktur

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

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Günzburg zugeführt.

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen auf Grundlage der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zurückzuhalten und zu versickern.

Die Entwässerung der Bestandsbebauung ist genehmigt. Beim Erweiterungsbau von 1999 wird Dachflächenwasser über Sickerschächte versickert.

In der Trasse der ehemaligen Höschelerstraße liegt eine Erdgasleitung, die die Krankenhausstraße 12 versorgt. Dieser Anschluss ist ggf. zu ändern.

3.10 Baukörpergestaltung

Für die Gestaltung von Gebäuden im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (Dachform und Dachneigung).

3.11 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Klarstellend wird festgestellt, dass mit Wirkung ab dem 01.08.2009 gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 a Bayerische Bauordnung Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern mit einer Fläche bis zu einem Drittel der jeweiligen Dach- und Außenwandfläche verfahrensfrei sind. Dieser Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren. Anlagen, die über den Umfang der verfahrensfreien Anlagen hinausgehen, bedürfen der Genehmigung.

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 wurde 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).

Günzburg, den 02.02.2010

Friedenberger