

**Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth**

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

**“Gewerbegebiet
Riedlingen West III, BA 1”**

Begründung

Satzung: Juni 2005

Zu dieser Begründung vgl. auch Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (auf der Planzeichnung) und die als Anlage aufgeführten Unterlagen, welche bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ausgangssituation	3
3. Bezug zum Flächennutzungsplan	4
4. Städtebauliche Konzeption	4
5. Kenndaten der Planung	5
6. Verkehrsflächen	5
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Umweltverträglichkeitsprüfung	6
9. Flächen mit Bodenbelastung	6
10. Gewässer	6
11. Niederschlagswasser	7
12. Schutz von Natur und Landschaft	7
13. Grünordnung	8
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
15. Denkmalschutz, Denkmalpflege	9
Anlagen	10

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Riedlingen und wird bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 2,18 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen,
- im Südwesten durch das Flurstück 123,
- im Südosten durch Flurstück 1920 bzw. Verlängerung Hauselbergstraße bis zur Wörthstraße,
- Im Nordosten durch die östliche Straßenkante der Hauselbergstraße

1.2 Liste der überplanten Flurstücke

Folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen befinden sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs: Flurstück 62/2 (Teilfläche), 120 (Teilfläche), 122, 1915 (Teilfläche) und 1938 (Teilfläche).

2.0 Ausgangssituation und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Riedlingen West III, BA 1“ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Gewerbeflächen direkt an der B 16 (in Fortsetzung der in nord-östlicher Richtung bereits bestehenden Gewerbeflächen Riedlingen West I und II); auch soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung einer Tankstelle geschaffen und durch weitere Gewerbeansiedlungen der Wirtschaftsstandort Donauwörth als Ganzes gestärkt werden. Die Option auf eine Erweiterung des Gewerbegebietes in süd-westlicher Richtung besteht bei entsprechender Nachfrage.

Auch sichert der Bebauungsplan den ordnungsgemäßen Ausbau der Hauselbergstraße und sorgt somit für eine Verbesserung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich.

Am östlichen Rand der Hauselbergstraße sieht die Bebauungsplanung die Errichtung einer Fußgänger- und Radfahrerunterführung in Richtung Naherholungsgebiet Riedlinger Baggerseen vor, was vorerst jedoch nur als langfristige Option anzusehen ist.

3.0 Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (wirksam seit: 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Riedlingen West III, BA 1“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und ist somit aus dem FNP entwickelt.

4.0 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO)

Die vorliegende städtebauliche Konzeption orientiert sich an den nord-östlich angrenzenden baulichen Strukturen des dort bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Riedlingen West II“ und greift deren Grundzüge und Maßstäblichkeit auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen. Es dient vorwiegend der Ansiedelung von nicht erheblich störendem Gewerbe.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) werden nicht zugelassen.

Nicht zugelassen werden außerdem Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Um keine zusätzliche Konkurrenzsituation zu den Geschäften in der Innenstadt zu schaffen, sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig. Jedoch können im Ausnahmefall Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment zugelassen werden, das in der Innenstadt nicht angeboten wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 - bei maximal zweigeschossiger Bauweise.

Die Höhe der Baukörper wird auf 10 m begrenzt, um so an dieser Stadteingangssituation die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper in Richtung des nord-östlich angrenzenden Gewerbegebietes bewusst zu staffeln.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5.0 Kenndaten der Planung

5.1 Flächenzusammenstellung

Die unten aufgeführten Flächenangaben gelten lediglich für das geplante Gewerbegebiet. Die Fläche der Hauselbergstraße/Verlängerung Hauselbergstraße und der B 16 sind in der Bilanz nicht enthalten.

	Fläche	Prozent
Bruttobauland (Gewerbe)	12.750 m ²	100
Erschließungsstraße (im Gewerbegebiet)	700 m ²	6
Öffentliches Grün (Mulde)	200 m ²	1
Privates Grün	1.025 m ²	8
Nettobauland	10.825 m ²	85
Ausbau Hauselbergstraße und Verbindungsweg zum Baggersee (neue Verkehrsflächen)		
Straßenverbreiterung	550 m ²	
Neue Fußwege und Tunnelrampen	800 m ²	

5.2 Parzellierung

Der Bebauungsplan schafft zunächst 2 Baugrundstücke; ein Grundstück südlich der Erschließungsstraße mit 4.332 m² und eines mit 7.800 m² Fläche nördlich der Erschließungsstraße; eine weitere Parzellierung des größeren Grundstücks ist jederzeit möglich.

5.3 Voraussichtliche Kosten

kurzfristig

Kanalisation im Trennsystem (lfm)	90 m á 450 €	40 500 €
Wasserversorgung	90 m á 65 €	5.850 €
Verkehrsflächen im Gewerbegebiet	640 m ² á 75 €	48.000 €
Beleuchtung	2 Stück á 3.500 €	7.000 €
Ausbau Hauselbergstraße		150.000 €
Gesamt (kurzfristig)		251.350 €

langfristig

Ausbau der Straße in Richtung Naherholungsgebiet (östlich der B 16)		40 000 €
Tunnel für Radfahrer und Fußgänger		400.000 €
Rampen für Tunnel		100.000 €
Gesamt (langfristig)		540.000 €

6.0 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird folgendermaßen erschlossen:

Bau einer Erschließungsstraße abzweigend von der Hauselbergstr.

Die neue Erschließungsstraße erhält südlich einen 2 m breiten Fußweg, der von der Fahrbahn durch eine 3 m breite Sammelmulde des Mulden-Rigolen-Systems getrennt ist.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes durch die LEW AG gewährleistet. Das Gleich gilt für die Versorgung mit Erdgas.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Zeitweise ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen; da das Gefälle zum bestehenden Regenwasserkanal nur gering ist, werden die Baugrundstücke aufgefüllt.

Das Abwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabesatzung erhoben.

8.0 Umweltprüfung

vgl. Anhang

9.0 Flächen mit Bodenbelastung

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

10.0 Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

11.0 Niederschlagswasser

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Generell gilt, dass im Plangebiet bis zu 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht versiegelt werden dürfen.

Da der bestehende Regenwasserkanal weitgehend ausgelastet ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem z. T. vor Ort versickert und der Rest gedrosselt abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen sammelt sich in straßenbegleitenden Mulden, sickert durch die belebte Bodenzone (wobei es von Schwebstoffen gereinigt wird) in eine Kiespackung mit innenliegendem Rohr (Rohr-Rigole). Hier wird ein Teil des Wassers im Untergrund versickert und der Rest zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Das auf den privaten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser, wird über die belebte Bodenzone in privaten Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und unterirdisch in das öffentliche Mulden-Rigolen-System geleitet.

Da das Dachwasser weniger verschmutzt ist, kann es dort wo es nicht über die belebte Bodenzone in das private Mulden-Rigolensystem eingeleitet werden kann über Schmutzfangschächte direkt (ohne Filterung über die belebte Bodenzone) in das Rohr-Rigolensystem eingeleitet werden.

Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser wurde durch das Institut für Materialprüfung – Dr. Schellenberg Ing. GmbH Leipheim – für das gesamte Gebiet „Riedlingen West“ im Jahre 1992 untersucht; als Ergebnis dieser Baugrund-Untersuchung wurde das Bebauungsplangebiet als „für Versickerung bedingt geeignet“ eingestuft. Oberflächenwasser kann demnach generell über Rigolen versickert werden. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und kann auf Anfrage bei der Stadt Donauwörth eingesehen werden.

12.0 Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen mit konkreten Aussagen zu folgenden Punkten:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Standort, Art und Sorte sowie Qualität der vorgeschlagenen Gehölze
- Einfriedungen
- Höhenlage der Gebäude
- Angaben zu Belägen
- Entwässerungssystem

13.0 Grünordnung

Mit den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung (z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen) wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 a BauGB Rechnung getragen.

Da die südwestliche, südöstliche und nordwestliche Grenze des geplanten Gewerbegebiets künftig den Ortsrand darstellen werden, ist die Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft durch eine freiwachsende Hecke zu begrünen. Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecke zu vermitteln, dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden (Liste siehe Festsetzungen).

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Straßenbäumen und durch die Pflanzung eines Baumes pro 100 m² Stellfläche gewährleistet.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich, da es sich um die erstmalige Überplanung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes handelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Nürnberger Modell (Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 27.06.2001).

Der Berechnung werden die neu geplante Gewerbefläche, die zusätzlich versiegelten Flächen für die Verbreiterung der Hauselbergstraße und die Fußgängerwege zu Grunde gelegt.

Bestand	Faktor	Fläche (m ²)	Ansatz (m ²)
Acker	0,3	12.750	3.825
Straßenbegleitgrün	0,3	1.000	408
Acker östlich der B16	0,3	521	105
Ansatzwert Bestand		14.271	4.233
Planung neues Gewerbegebiet			
Gewerblich genutzte Fläche mit GRZ 0,8		11.850	
davon versiegelte Fläche (Gewerbe) (Grundstück x 0,8)	0	9.480	0
davon privates Grün, unversiegelte Flächen (Grundstück x 0,2)	0,3	2.370	711
Verkehrsfläche, öffentliche Fläche (Fahrbahn + Fußweg)	0	700	0
Einfahrten im Gewerbegebiet			
Öffentliches Grün (Mulden) im Gewerbegebiet	0,3	200	60
Planung Ausbau bestehender Straßen			
Neu versiegelte Fläche (Fahrbahn + Fußweg) durch Ausbau bestehender Straßen	0	1.521	0
Ansatzwert Planung		14.271	771
Auszugleichender Wert (Bestand - Planung)			3.405

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch die ökologische Aufwertung folgender Flächen geleistet:

Flurnummer 1007 bzw. 107/2 der Gemarkung Zirgesheim (Größe: 16.983 m²; Wertigkeit: 6.917 Öko-Punkte);

Der Beschluss, dieses 1. Ökokonto einzurichten, wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 25.01.2001 gefasst; folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Wiederbegründung von Auwald
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen
- Entwicklung von Auebereichen

Für den durch das Baugebiet „Gewerbegebiet Riedlingen West III, BA 1“ verursachten Eingriff ist demnach ein Wert von 3.405 Punkten vom 1. Ökokonto Donauwörth abzubuchen.

15. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

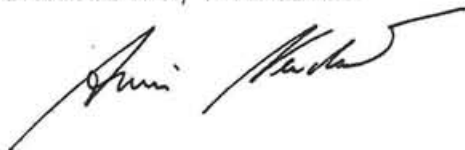
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 8271/81570, Fax 0 8271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Donauwörth, 10.06.2005



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Umweltbericht mit Umweltprüfung (Ing. Büro EIBL, 2005)
- Baugrunduntersuchung für „Riedlingen West“ (Institut für Materialprüfung – Dr. Schellenberg, Ing. GmbH Leipheim, 1992)