

Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

## **Bebauungsplan**

**„1. Änderung Gewerbegebiet an der  
Südspange, BA 1“**

## **Begründung**

Stand: Satzung Oktober 2003

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (auf der Planzeichnung) und die im Anhang aufgeführten Unterlagen, welche auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>3</b>
<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>Lage und Abgrenzung</b>	<b>3</b>
<b>Geltungsbereich und derzeitige Nutzung</b>	<b>4</b>
Überplante Flurstücke	4
Bezug zum Flächennutzungsplan	4
<b>Landsplanerische Beurteilung</b>	<b>5</b>
<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>5</b>
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Bauweise	7
Überbaubare Grundstücksflächen	7
<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>7</b>
Flächenzusammenstellung	7
Voraussichtliche Kosten	8
<b>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>8</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>8</b>
Fahrverkehrserschließung	8
Geh- und Radwegeanbindung	8
Private Stellplätze	8
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>Schalltechnische Untersuchung und Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>9</b>
<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>9</b>
<b>Flächen mit Bodenbelastung</b>	<b>10</b>
<b>Wasser</b>	<b>10</b>
<b>Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
<b>Denkmalschutz, Denkmalpflege</b>	<b>11</b>
<b>Anlagen</b>	<b>12</b>

## **1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 19.12.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ zu ändern und hierfür den Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ aufzustellen.

Anlass für die ursprüngliche Planung war der dringende Bedarf nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen in Donauwörth, um so die Gewerbe- und Industriestruktur vor Ort zu stärken und Erweiterungsmöglichkeiten für die Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich zu schaffen.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2000 durchgeführt (Rechtskraft: 24.11.2000); das Gebiet ist zwischenzeitlich voll erschlossen, die ersten Gewerbetreibenden haben sich bereits angesiedelt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die konkrete Nachfrage der Firma Hagebaumarkt nach einer ca. 13.000 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes in verkehrsgünstiger Lage innerhalb des Stadtgebietes von Donauwörth, mit kurzer Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Der diesem Bereich zugrunde liegende Bebauungsplan muss daher in einem Teilbereich von ca. 1,35 ha geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Aufgrund seiner Lage eignet sich das Planungsgebiet gut für die vorgesehene Nutzung, da es über eine kurze Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (z.B. die B 16) verfügt und somit eine unproblematische Zu- und Abfahrt sowohl für den Anliefer-, als auch für den Kundenverkehr gegeben ist.

## **3. Lage und Abgrenzung**

Das Gewerbegebiet an der Südspange liegt am südlichen Stadteingang von Donauwörth, östlich der Dillinger Straße (B16). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ liegt unmittelbar südlich des Kreisverkehrs und stellt den nordwestlichen Eckbereich des Gewerbegebiets dar.

Der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die B 16 (Dillinger Straße) bzw. deren Zufahrt zum Kreisverkehr
- im Norden durch die B 16 (Südspange) und die Dr.-Friedrich-Drechsler-Straße
- im Osten durch die Ludwig-Auer-Straße und
- im Süden durch die nördliche Grenze des Baufelds GE 2 des Gewerbegebiets an der Südspange, BA 1.

## **4. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung**

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,35 ha. Das Gelände liegt ca. 400,00 bis 401,00 m über NN und ist als weitestgehend eben zu bezeichnen.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

### **4.1 Überplanten Flurstücke**

Folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Flurstücke Nr. 1600 (teilweise), 1601 (teilweise), 1602 (teilweise);

### **4.2 Bezug zum Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam mit Bekanntmachung vom 02.03.2002) war der Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der FNP in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert werden musste (künftig „Sonderbaufläche für Bau- und Gartenmarkt“).

Da die erstmalige Auslegung bereits durchgeführt und die Abwägung durch den Stadtrat in der Sitzung vom 17.07.2003 vorgenommen wurde, kann im August/September die abschließende Auslegung erfolgen.

## **5. Landesplanerische Beurteilung**

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Augsburg haben bereits im Vorfeld im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens Einvernehmen mit dem Bebauungsplan signalisiert (Bescheid vom 30.06.2003), da die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet besteht aus einer ca. 13.500 m<sup>2</sup> großen Fläche im Eingangsbereich zum „Gewerbegebiet an der Südspange, BA“ und wird als Sondergebiet (SO) für Bau- und Gartenmarkt nach § 11 Abs. 2 ausgewiesen, wobei eine Differenzierung nach Baumarktbereich und Gartenmarktbereich mit nachfolgend aufgeführten Warengruppen vorgenommen wird:

#### **Baumarkt**

Holz, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Farben, Tapeten, Innenausstattung, Haushaltswaren, Handwerkszeuge, Elektrowerkzeuge und Zubehör, Beschläge, Kleineisen, Arbeitsschutz, Mitnahmemöbel, Camping, Gartenmöbel, Elektrozubehör/Installation, Lampen, Auto-Zubehör, Fahrräder/Fahrrad-Zubehör, Baustoffe, Aktionsflächen.

#### **Gartenmarkt**

Garten, Holz im Garten, Gartenbaustoffe

Eine Beschränkung auf die angegebenen Warengruppen ist notwendig, um Konflikte mit den innerstädtischen Handelsbetrieben und deren entsprechendem Warensortiment zu vermeiden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8, einer max. Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhen von 14,00 m bestimmt. Auch werden Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (Fußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 0,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche) getroffen.

Die so festgelegten Bestimmungsgrößen sind notwendig, damit sich der künftige Baukörper in seiner Ausdehnung maßvoll in Anlehnung an den zumeist 2-geschossigen Bestand auf der anderen Straßenseite und hinsichtlich der Höhenentwicklung

städtebaulich verträglich an dieser wichtigen Eingangssituation zur Stadt einfügt. Zudem werden die Verkaufsflächen für Randsortimente zentrenrelevanter Warengruppen, die nicht bereits im Warensortiment angeboten, auf maximal 10% der Gesamtverkaufsflächen beschränkt, um keine Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen herbeizuführen.

Des Weiteren werden die Verkaufsflächen für das Kern- und Randsortiment des Gartenmarktes auf zusammen maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

**Die Verkaufsflächen teilen sich wie folgt auf:**

<b>Baumarkt mit Gartencenter</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Holz- und Bauelemente	400
Sanitär incl. Fliesen und Zubehör	400
Farben, Tapeten, Innenausstattung, Haushaltswaren	400
Werkzeuge, Maschinen, Beschläge, Kleineisen, Arbeitsschutz	300
Mitnahmemöbel, Regale	150
Campingartikel, Gartenmöbel, Grills	200
Elektrozubehör, Installation, Lampen	300
Auto-Fahrrad-Zubehör	200
Baustoffe	250
Gartensortiment (Pflanzen, Pflanzgefäße, Erden, Gartenchemie, Dünger, Sämereien, Holz im Garten, Gartenbaustoffe)	1.200
Zwischensumme	3.800
Aktionsfläche Kassenzone	400
<b>Summe</b>	<b>4.200</b>

Die Verkaufsflächen werden wie folgt angerechnet (Lager und Personalbüro, Toiletten, abgeschlossene Flure und Windfänge zählen nicht zu den Verkaufsflächen:

Gebäude	Fläche/m <sup>2</sup>	Umrechnung 100%
Baumarktfläche beheizt, 100%	3.000	3.000
Gewächshaus beheizt, 100%	500	500
Kalthalle, 50%	500	250
Überdachte Fläche, 50%	700	350
Sonst. Freiverkaufsfläche, 25%	400	100
<b>Summe</b>	<b>5.100</b>	<b>4.200</b>

### 6.3 Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt (b); dadurch sind Gebäudelängen mit über 50 Metern möglich, die für die angestrebte Nutzung als Bau- und Gartenmarkt notwendig sind.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrenzung der überbaubaren Flächen sind lediglich Baugrenzen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 BayBO zu beachten ist.

## 7. Kenndaten der Planung

### 7.1 Flächenzusammenstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans		13.600 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland		12.800 m <sup>2</sup>	94 %
Öffentliche Grünflächen		274 m <sup>2</sup>	2 %
Verkehrsflächen gesamt		567 m <sup>2</sup>	4 %
Geh- und Radwege		416 m <sup>2</sup>	3 %
Fahrrerschließung		151 m <sup>2</sup>	1 %
Private Grünflächen		1.007 m <sup>2</sup>	7 %

## **7.2 Voraussichtliche Kosten**

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ wurden bereits die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Bebauungsplanung „1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ führt zu keiner Änderung des Erschließungssystems. Deshalb fallen auch keine weiteren Erschließungskosten an.

Durch das Änderungsverfahren fallen damit lediglich Kosten für Planungsleistungen an.

## **8. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Bereich des Planungsgebietes sind die Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der bebaubaren Flächen anzuordnen. Da sich der geplante Bau- und Gartenmarkt städtebaulich direkt im Eingangsbereich der Stadt befindet, kommt einer geordneten Gestaltung der Außenanlage große Bedeutung zu.

## **9. Verkehrsflächen**

### **9.1 Fahrverkehrserschließung**

Die Zu- und Abfahrt zum Baumarkt/Gartenmarkt wird an der Ludwig-Auer-Straße angeordnet. Hier findet auch die Zufahrt der Anlieferung statt.

Der Bau des Knotenpunkts Kreisverkehr Dillinger Straße – Südspange und der Bau der Erschließungsstraßen (Ludwig-Auer-Straße und Dr.-Friedrich-Drechsler-Straße) ist bereits abgeschlossen.

### **9.2 Geh- und Radwegeanbindung**

Die Fußgänger- und Radfahreranbindung erfolgt über die parallel zu den Erschließungsstraßen geführten Geh- und Radwege

### **9.3 Private Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.



## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Ludwig-Auer-Straße und der Dr.-Friedrich-Drechsler-Straße. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei werden die Schmutzwässer direkt in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets wird in ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet an der Südspange BA 1“ geführt, das als Zwischenspeicher und zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dient. Über ein vorhandenes Grabensystem wird das Niederschlagswasser von dort aus abgeführt.

## **11. Schalltechnische Untersuchung und Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ erstellt.

Die darin enthaltenen Ergebnisse und Festsetzungen sind auch für den Bereich anzuwenden, der durch den vorliegenden Änderungsplan neu überplant wird.

## **12. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach UVP Gesetz ist für einen großflächigen Handelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB gemäß Anlage 1 (Nr. 18.6/18.6.1) mit einer zulässigen Geschossfläche ab 5.000 m<sup>2</sup> eine Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann durchzuführen, wenn die Planung im bisherigen Außenbereich im Sinn des § 35 BauGB erfolgt.

Im vorliegenden Fall liegt jedoch ein Gebiet nach § 30 BauGB vor, welches bereits erschlossen ist; außerdem sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht notwendig.

## **13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans (Bekanntmachung: 24.11.2000) handelt. Art und Maß der baulichen Nutzung waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Rechtskraft des zugrunde liegenden Bebauungsplans bereits zulässig und wurden weitgehend übernommen.

## **14. Flächen mit Bodenbelastung**

Innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Flächen mit Bodenbelastung.

## **15. Wasser**

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.

Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Soweit möglich sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

## **16. Grünordnung**

Für das ursprüngliche Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt und in die Planzeichnung mit integriert. Die entsprechenden Festsetzungen für den Änderungsbereich wurden in den Änderungsbebauungsplan mit übernommen.

### **16.1 Öffentliche Grünflächen**

Im nördlichen Bereich sind entlang der Fuß-Radwege öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün anzuordnen.

### **16.2 Straßenbäume**

Entlang der Erschließungsstraßen Dr.-Friedrich-Drechsler-Straße und Ludwig-Auer-Straße sind Sommer-Linden zu pflanzen. Die Festsetzungen sind notwendig, um die Eigenart der Straßen zu stärken und das Planungsgebiet zu strukturieren.

## 17. Hinweise

Es wird auf eine Richtfunkstrecke hingewiesen, die durch das Planungsgebiet von Südwesten nach Nordosten führt. Des weiteren wird auf den Sonder-Hubschrauberlandeplatz nordöstlich des Bebauungsplangebietes hingewiesen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die Straßenverkehrsimmissionen und den Grundwasserstand, der von der nahe liegenden Donau beeinflusst wird. Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

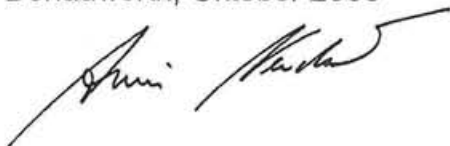
In den Pflanzlisten A und B werden die einzusetzenden Gehölzarten aufgeführt.

## 18. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Sondierungsgrabungen des Landesamtes für Denkmalschutz vom 03.09.2003 brachten keine Hinweise auf evtl. Bodendenkmale in diesem Bereich.

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

Donauwörth, Oktober 2003



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten der Firma Kling Consult aus Krumbach (Sept. 1999)