

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET AN DER SÜDSPANGE 1. BAUABSCHNITT

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS
GEWERBEGEBIET AN DER SÜDSPANGE
1. BAUABSCHNITT

DER GROSSEN KREISSTADT
DONAUWÖRTH

ERSTELLT IM AUFTRAG
DER GROSSEN KREISSTADT DONAUWÖRTH
IM AUGUST 1999

ÜBERARBEITET IM NOVEMBER 1999

ÜBERARBEITET IM AUGUST 2000

STAND: 01.SEPTEMBER 2000

DURCH

MR PLAN GMBH
KAISER-KARL-STRASSE 5, 86609 DONAUWÖRTH
TELEFON 0906/7095-0, TELEFAX 0906/7095-200
EMAIL: OFFICE @ MR-PLAN.DE
WEB: WWW.MR-PLAN.DE

HAINDL + BECKER
ARCHITEKTEN – LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
KLOSTERWEG 6, 86650 WEMDING
TELEFON 09092/1776, TELEFAX 09092/1737

Inhalt

Inhalt.....	1
1. Einführung.....	2
1.1. Anlaß und Zweck der Planung	2
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Rechtsgrundlagen	4
1.4. Planungsvorgaben	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.1. Natur und Landschaft	4
2.1.1. Naturraum.....	4
2.1.2. Geologie und Böden	5
2.1.3. Klima.....	5
2.1.4. Hydrologie.....	6
2.1.5. Biotopstruktur.....	6
2.1.6. Grünflächen und Erholung	8
2.1.7. Landschaftsbild	8
2.2. Lage und Größe des Planungsgebietes	8
2.3. Bestehende Strukturen und Bewertung	9
3. Zielvorgaben.....	11
3.1. Ziele des Bebauungsplanes	11
3.2. Ziele der Grünordnungsplanung.....	12
3.3. Ziele zur Bauabwicklung.....	12
4. Planungskonzept.....	13
4.1. Bebauungsgebiet	14
4.2. Erschließung.....	14
4.3. Straßenraum.....	14
4.4. Städtebau	15
4.5. Nutzung	15
4.6. Grundstückseinheiten	16
4.7. Stellplätze, Zufahrten und Lagerplätze	17
4.8. Erdgas-Hochdruckleitung.....	17
4.9. Sonder-Hubschrauberlandeplatz	17
4.10. Grünstruktur	17
4.11. Entwässerung.....	18
4.12. Grünstruktur Privatflächen	19
4.13. Immissionsschutz	20

1. Einführung

1.1. Anlaß und Zweck der Planung

Bedingt durch die Lage Donauwörths an überregionalen Entwicklungsachsen und die Bedeutung als Mittelzentrum für das nördliche Schwaben wird ein erhebliches Entwicklungspotential freigesetzt.

Um die Bauleitplanung der Großen Kreisstadt Donauwörth auf diesen Umstand und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, sind im Stadtgebiet zur Sicherung der Arbeitsplatzzentralität und zur Stärkung der Gewerbe- und Industriestruktur Ausweitungen bzw. Neuansiedelungen zukunftssträchtiger Branchenzweige zu ermöglichen. Die Erweiterung der Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich sowie die Stärkung des Dienstleistungsbereichs schafft neue Arbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze sind vorrangig in Gewerbegebieten notwendig. Die geplante gewerbliche Baufläche des 1. Bauabschnittes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Entwurf November 1976, Genehmigung 1977, als auch in der zur Zeit überarbeiteten Fassung (öffentliche Auslegung vom 08.05.2000 bis 09.06.2000), als Gewerbegebiet dargestellt. Für nachfolgende Bauabschnitte, das heißt für den südöstlich angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes, wird der Flächennutzungsplan zur Zeit aktualisiert.

Über den Standort eines solchen Gewerbegebietes bestehen schon seit längerem konkrete Vorstellungen der Großen Kreisstadt Donauwörth. Innerhalb des Stadtgebiets Donauwörth wird das Gebiet südlich der Umgehungsstraße „Südspange“ als der geeignetste Standort für die größte zusammenhängende Fläche beurteilt. Aufgrund der Planungskriterien für gewerbliche Bauflächen ist das geplante Gebiet von besonderer Bedeutung.

Der Standort zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Hierzu gehört die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit einem Kreisverkehr. Über die Bundesstraße B16 sind Ingolstadt und Günzburg, über die Bundesstraße B25 Nördlingen, Rothenburg und Würzburg erreichbar, der Anschluß an die Bundesstraße B2 Nürnberg-Augsburg liegt nur in 4 km Entfernung. Das Zentrum von Donauwörth kann über eine Distanz von 2,5 km erreicht werden.

Die Große Kreisstadt Donauwörth soll als Gewerbestandort ausgebaut werden. Die im Stadtgebiet angesiedelten Betriebe haben an ihrem Standorten teilweise räumliche Probleme, die, wenn keine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes möglich ist, Investitionsentscheidungen negativ beeinflussen bzw. zu einer Abwanderung von Betrieben führen können. Durch das Gewerbegebiet werden Voraussetzungen für die Erhaltung und Ansiedelung des Gewerbestandes geschaffen.

Ziele des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes:

Das Mittelzentrum Donauwörth liegt im Knotenpunkt von 5 Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Somit ist die Stadt Donauwörth für eine überorganische Entwicklung geeignet. „Überorganisch“ bedeutet über den Rahmen der „organischen Entwicklung“ hinaus, der sich aus Lage, Größe und Struktur der Gemeinde und aus dem Bedarf der Gemeinde ergibt (A IV + B II 1.4, 2.7 LEP).

Im Mittelzentrum Donauwörth soll die gewerblich-industrielle Struktur, die Arbeitsplatzzentralität und der Dienstleistungsbereich gestärkt sowie die Branchenstruktur erweitert werden.

Im Regionalplan der Region 9 (Augsburg) ist das geplante Gewerbegebiet an der Südspange Bauabschnitt 1 als Siedlungsfläche für Gewerbe dargestellt.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Im Nordwesten:

Im Südwesten beginnend ca. 60 m südwestlich des nordwestlichsten Grenzpunktes der Flur-Nr. 1626, entlang in Richtung Nordosten an der Südostgrenze der Flur-Nr. 1606 bis zum Anschluß des neugeplanten Kreisverkehrs. Der Geltungsbereich umfaßt den kompletten Kreisverkehr einschließlich dessen Anschlüsse.

Im Nordosten:

Beginnend am östlichen Anschluß des Kreisverkehrs in Richtung Südosten entlang der Nordostgrenze der Flur-Nr. 1600 bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt der Flur-Nr. 1648. Von hier aus entlang der nordwestlichen Grenze der Flur-Nr. 1662 in Richtung Südwesten auf eine Länge von ca. 10 m, anschließend der Grenze zwischen den Flur-Nr. 1662 und 1661 entlang in Richtung Südosten folgend auf eine Länge von ca. 95 m.

Im Südosten:

Vom vorgenannten Punkt aus ca. 170 m parallel zum Planungsraster in Richtung Südwesten, dann im rechten Winkel direkt an die Flur-Nr. 1648 anschließend. Von dieser Stelle aus an der Südostgrenze der Flur-Nr. 1648 entlang in Richtung Südwesten bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flur-Nr. 1648 und 1915.

Im Südwesten:

Vom Grenzpunkt der Flur-Nr. 1648 und 1915 beginnend in Richtung Südwesten entlang der Nordgrenze der Flur-Nr. 1915 auf eine Länge von ca. 25 m, sodann auf eine Länge von ca. 75 m parallel zur Südostgrenze der Flur-Nr. 1648 in Richtung Nordosten. Von da an weiter in Richtung Nordwesten bis zum ca. 60 m südwestlich des nordwestlichsten Grenzpunktes der Flur-Nr. 1626 liegenden Anfangspunktes.

1.3. Rechtsgrundlagen

Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443)

Verordnung über die bauliche Nutzung / Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.03.1993 (GVBl. S. 66)

1.4. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth wird zur Zeit überarbeitet und neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan von 1976 mit Landschaftsplan, genehmigt 1977, einschließlich der Ergänzung für Schäfstall und Wörnitzstein von 1983, bleibt wirksam bis zur Bekanntmachung der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes. Der Planbereich des 1. Bauabschnitts ist in der zur Zeit rechtskräftigen Fassung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungspläne für weitere Bauabschnitte werden aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1. Natur und Landschaft

2.1.1. Naturraum

Charakteristisch für Donauwörth ist die topographisch herausragende Lage an den beiden landschaftlichen Leitlinien Donau und Südrand des schwäbisch-fränkischen Jura. Der Übergang dieser in sich vielgestaltiger Naturräume Nordschwabens sowie die prägende Abdachung des Juras in den unterschiedlichen Formen bilden den Reiz der Landschaft. Dementsprechend werden für das Stadtgebiet Donauwörth vier Naturräume unterschieden, das Donauried im Südwesten, die Lechebene im Südosten, die Riesalb im Süd- und Nordwesten und die südliche Frankenalb im Norden und Nordosten.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Donautal“ (045). Die potentiell natürliche Vegetation wären Eschen-Ulmen-Auwälder und Silberweiden-Auwälder. Es umfaßt die Talauie der Donau und der Zusam, entstanden aus den quartären Anlagerungen des Urstromtales der Donau. An den ursprünglichen Lauf der Donau erinnern noch einzelne Altwasserschleifen und Geländestrukturen.

2.1.2. Geologie und Böden

Der geologische Untergrund und die darauf entstandenen Böden sowie die diesen Bedingungen angepaßten Nutzungsformen prägen Charakter und Aussehen, aber auch die Empfindlichkeit einer Landschaft.

Die Bodenbildung ist durch die Verwitterungsvorgänge der geologischen Schichten gekennzeichnet, wie sie unter dem Einfluß natürlicher und anthropogener Faktoren stattfinden.

Die Donau als landschaftsprägendes Element des Donautals hatte vor der Begradigung den Charakter eines stark mäandrierenden, altwasserbildenden Mittelgebirgsflusses. Die fruchtbaren Auen ließen offenbar relativ früh Einzelhofsiedlungen (Schwaigen) entstehen. Die Auenlandschaft wurde urbar gemacht und in eine Ackerlandschaft umgewandelt. Im Planungsgebiet bestimmen Auenpararenzinen den Bodentyp. Alle Böden sind hoch kalkhaltig.

Für das gesamte Bearbeitungsgebiet wurde von dem Institut für Materialprüfung – Dr. Schellenberg Ing. GmbH – Leipheim eine Baugrunduntersuchung (Gutachtendatum: 24.09.1999) durchgeführt, um die allgemeine Bebaubarkeit, die Erschließungsmaßnahmen für Straßen- und Versorgungsleitungen und die Versickerung von Oberflächenwasser abzuklären.

Nach den Baugrunderkundungen stehen bis in eine Tiefe von 1,0 bis 2,5 m unter Geländeoberkante Decklehme an. Es handelt sich zumeist um schwach organische Tone und Schluffe in weicher bis steifer Konsistenz. Oberflächennah weisen die Decklehme höhere organische Einlagerungen auf (Mutterboden). Die Schichten sind im oberen Bereich zum Teil stark ausgetrocknet.

Unter den Decklehmen folgen die Auelehme in Form von weich bis breiigen, organischen Tonen. Die Auelehme wurden bis in eine Tiefe von 1,5 bis 3,9 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Unterhalb den Decklehmen bzw. Auelehmen folgen die wasserführenden, quartären Kiese und Sande ab einer Tiefe von 2,25 bis 3,9 m unter Geländeoberkante.

Für das gesamte Bearbeitungsgebiet wurde von dem Vermessungs-Ingenieurbüro Muck – Augsburg eine Vermessung und ein Geländeaufmaß, (Plandatum: 03.09.1999, Ergänzung November 1999) erstellt.

2.1.3. Klima

Das Donautal unterliegt einem mäßig kontinentalen Klimaeinfluß. Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von Kaltluftseen, eine Häufung von Früh- und Spätfrösten und eine erhöhte Nebelbildung. Die klimatischen Gegebenheiten in der Großen Kreisstadt Donauwörth stellen sich wie folgt dar (Zeitraum 1951-1980):

– durchschnittliche Lufttemperatur	8,0 °C
– mittlere Jahresniederschlagsmenge	700 mm
– durchschnittliche Sonnenscheindauer	1647 Stunden im Jahr
– mittlere Anzahl der Tage mit Nebel	78,6 im Jahr

Das Planungsgebiet selbst ist durch Ackerflächen gekennzeichnet. Über den Freiflächen mit starker Verdunstung und geringer Hemmung des horizontalen Luftaustausches entsteht in Strahlungsnächten Kaltluft. Kaltluftentstehungsflächen sind im Gebiet alle Offenlandflächen. Da sich das Planungsgebiet in der Donauniederung befindet, fehlen allerdings Luftaustauschbahnen, die eine lufthygienisch günstige Wirkung auf den urbanen Raum ausüben könnten.

Die Funktion der Luftreinhaltung und der Frischluftproduktion wird von Gehölzbeständen besonders gut erfüllt. Gehölzbestände sind im Anschluß an das Planungsgebiet nur in geringem Umfang entlang der Südspange und der Bundesstraße B 16 als Straßenbegleitgrün vorhanden.

Für das gesamte Bearbeitungsgebiet wurde von der Kling Consult - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH – Krumbach eine schalltechnische Begutachtung (Gutachtendatum: 16.09.1999, Nachtrag: 10.11.1999, 2. Nachtrag: 31.07.2000) erstellt.

2.1.4. Hydrologie

Oberflächenwasser

Südlich des Planungsgebiet befinden sich die Riedlinger Seen und im Anschluß daran die Kessel, ein Zufluß zur parallel fließenden Donau.

Grundwasser

Die Grundwasserströme der Donauniederungen fließen analog der Körnungszonierung verschieden schnell, im eigentlichen Auenbereich am Nordrand der Niederung, mit ausgeprägtem Schwankungsrhythmus im Jahreslauf und häufigen Sommerhochwässern am schnellsten, nach Süden zu mit abnehmender Korngröße der Sedimente allmählich langsamer, in der südlichen Randsenke, im feinkörnigen und vermoorten Substrat schließlich oberflächennah und aus den durchlässigen Tertiärsedimenten im Süden zusätzlich gespeist.

Unter den Deckenlehmen bzw. Auelehmen steht das Grundwasser an. Grundwasserführend sind im Baugebiet die quartären Kiese und Sande. Je nach Mächtigkeit der Deckschichten bzw. Auelehme liegt das Grundwasser gespannt vor. Nach den Bohrergebnissen (Aufnahme September 1999) steht das Grundwasser in einer Tiefe zwischen 0,6 und 3,0 m unter Geländeoberfläche an.

Der Grundwasserleiter hat ein nach Nord-Nordosten gerichtetes Gefälle.

2.1.5. Biotopstruktur

Die sich unter konstanten gegenwärtigen Standortbedingungen ohne menschlichen Einfluß sich einstellende Schlußgesellschaft bezeichnet man als potentiell natürliche Vegetation. Als Ersatzgesellschaften zu dieser Vegetation sind die vom Menschen geschaffenen Kulturlandschaften mit ihren Äckern, Wiesen und Weiden, Streuwiesen und Trockenrasen zu nennen. Die Donau- und Lechniederungen weisen einen gewissen Anteil sowohl potentiell natürlicher Vegetation als auch der Ersatzgesellschaften auf.

Ackerflächen (ca. 190.000 m²)

Das Planungsgebiet wird fast ausschließlich als Ackerland genutzt. Auf den fruchtbaren Aueböden werden anspruchsvolle Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben angebaut. Mit einer Erdbeerkultur befindet sich auch eine landwirtschaftliche Sonderkultur im Gebiet.

Bewertung: Ackerflächen haben aufgrund der hohen Nutzungsintensität eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Schotterweg mit Ackerrandstreifen (ca. 3.000 m²)

Der Bauabschnitt 1 wird südlich von einem ca. 600 m langen Schotterweg mit beidseits ca. 0,5 m breiten Ackerrandstreifen begrenzt. Die eutrophe, trocken bis frische Vegetation wird von Ackerwildkräutern und Trittrasengesellschaften gebildet.

Bewertung: Die Ackerrandstreifen haben aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der intensiven Ackernutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie haben jedoch eine gewisse Funktion als lineare Ausbreitungsachse, z.B. für Insekten.

Lindenreihe (ca. 950 m²)

Entlang der Südspange befindet sich auf einem Grasstreifen eine sehr lückige ca. 20 Jahre alte Baumreihe aus Winterlinden. Vermutlich befindet sich in diesem Bereich ein verrohrter Graben.

Bewertung: Die lückige Lindenreihe hat aufgrund ihres Alters und als strukturierendes Element eine mittlere Bedeutung. Der verrohrte Graben dagegen hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Graben mit Schilfbestand (ca. 900 m²)

Südlich des Schotterweges befindet sich über eine Länge von 200 m ein ca. 1 m breiter, stark eutrophierter Entwässerungsgraben mit einem Wasserstand von ca. 5 cm. Der Graben verläuft innerhalb eines ca. 7 m breitem, feucht bis nassem Schilfbestand.

Mit dem Sumpf-Rispengras kommt eine landkreisbedeutende Art vor, die im Landkreis nicht verbreitet ist. Weiterhin wurden Amphibienhüpferlinge (Grasfrosch) und der Sumpfrohrsänger nachgewiesen.

Bewertung: Der Schilfbestand besitzt aufgrund der landkreisbedeutsamen Art und als strukturierendes Element eine mittlere Bedeutung.

Straßenbegleitgrün (a. 400 m² innerhalb des Geltungsbereiches)

An der Bundesstraße B 16 befindet sich eine lockere Reihe aus vorwiegend ca. 20 - 25 Jahre alten Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit einzelnen Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Diese Baumreihe ist mit einer geschnittenen Hecke unterpflanzt. Die Baumpflanzungen befinden sich auf ca. 1 m hohen und ca. 3 m breiten Böschungen, die mit Ruderal- und Schuttvegetation bewachsen ist.

Bewertung: Die lückige Baumreihe die mit einer geschnittenen Hecke unterpflanzt ist, hat aufgrund ihres Alters und als strukturierendes Element eine mittlere Bedeutung.

2.1.6. Grünflächen und Erholung

Das Planungsgebiet hat wegen der intensiven Ackernutzung lediglich eine geringe Eignung für Erholungszwecke. Besonders wegen dem Zerschneidungseffekt der Südspange und der Bundesstraße B 16 ist der Landschaftsraum für Spaziergänger schlecht erreichbar und wenig attraktiv. Dagegen ist das im Südosten liegende Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“ von sehr hoher Bedeutung für die Naherholung. Die Baggerseen bieten Sommerfreizeitaktivitäten wie Baden, Beach-Volleyball, usw., zudem sind dort Dauerkleingärten angesiedelt. Das Naherholungsgebiet ist über die B 16 in Höhe des Posthofes zu erreichen.

2.1.7. Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Kriterien für die Bewertung von Landschaft sind Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart.

Das Erscheinungsbild und die Eigenart des Planungsgebietes wird durch großflächige Ackernutzung geprägt. Die Strukturvielfalt ist daher entsprechend gering. Reste der Altwasserarme und Feucht- bzw. Auwälder sind im weiteren Umfeld lediglich reliktiert vorhanden. Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Verbindungselement zwischen Stadt und freier Landschaft.

2.2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist dem südlichen Stadtrand Donauwörths unmittelbar vorgelagert. Es umfaßt ca. 22 ha und grenzt im Westen direkt an die Bundesstraße B16 und im Norden an die Umgehungsstraße „Südspange“, beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Der neugeplante Kreisverkehr an der Kreuzung Bundesstraße B16 und Südspange wird mit seinen Anschlüssen, Abfahrten und Brückenbauwerken in den Planungsbereich mit aufgenommen. Der 1. Bauabschnitt führt im Osten bis zu einem landwirtschaftlichen Schotterweg. Im Süden liegt die Ansiedlung „Posthof“ und im Südosten das Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“, beide Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebietes.

2.3. Bestehende Strukturen und Bewertung

Bei der Bewertung wird ermittelt, welche Wirkung die zukünftige Bebauung unter den konkreten Verhältnissen des Untersuchungsraumes zu Beeinträchtigungen der bereits festgestellten Werte und Funktionen führen können und welches Gewicht bezüglich der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit diesen Beeinträchtigungen beizumessen ist.

Ackerflächen sind nächtliche Kaltluftproduzenten. Durch teilweise Überbauung wird die Produktion von Kaltluft gemindert.

Durch die zukünftigen Baumaßnahmen wird Boden vollständig (Verkehrsflächen, Bebauung) bzw. teilweise (Hofeinfahrten, Nebenwege) versiegelt. Die Lagerungsdichte wird durch Bautätigkeiten erhöht. Die Filter- und Speicherkapazität des Bodens wird gemindert. Wertvolle Produktionsstandorte für die Landwirtschaft gehen verloren.

Die Versiegelung von Freiflächen beeinträchtigt die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert die Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Durch die Bautätigkeit können stoffliche und physikalische Belastungen des Grundwassers auftreten.

Ein Eingriff in die im Umfeld des Planungsgebietes bestehenden Oberflächengewässer erfolgt nicht.

Die überplanten Bereiche beschränken sich im wesentlichen auf die Ackerflächen. Diese Flächen wurden bezüglich ihrer Biotopfunktion mit überwiegend gering bewertet. Insgesamt werden ca. 20 ha dieser mit gering bewerteten Biotopstrukturen überbaut bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren müssen 14 Linden im nördlichen Bereich und ca. 160 m des ca. 360 m langen Straßenbegleitgrüns (Einzelbäume mit geschnittener Hecke) im westlichen Bereich (Bundesstraße 16) für ein Brückenbauwerk (Überleiter Bundesstraße 16 - Südspange) gerodet werden. Diese Baumstrukturen besitzen mittlere Biotopqualität.

Da sich die Schwere eines Eingriffs in die Natur und Landschaft aus der Qualität der betroffenen Umwelt und der Intensität der Projektwirkung ergibt, kann die Eingriffsintensität in das Schutzgut Flora und Fauna insgesamt als gering bis mittel (Baumfällungen) bewertet werden. Der offene, weitläufige Landschaftscharakter der Ackerfluren wird beeinträchtigt. Landschaftsbildprägende Einzelelemente wie Straßenbegleitbäume (Südspange, Bundesstraße 16) sind vom Eingriff betroffen.

Das Gewerbegebiet ist gut erschlossen durch die leistungsfähige Bundesstraße B16, die Direktverbindung Ingolstadt - Ulm.

In Vorgesprächen mit dem Straßenbauamt Augsburg wurde die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsbelastung auf die Bundesstraße 16 erörtert und die Ausbildung des neuen Kreisverkehrs mit fünf Anschlüssen anstatt der bestehenden Ampelkreuzung (Bundesstraße B16 - Südspange) festgelegt. Zudem wird der überörtliche Verkehr zwischen der Bundesstraße B16 und Südspange über Brückenbauwerke kreuzungsfrei geführt. Diese Kreuzung sollte ursprünglich in einen vierarmigen Kreisel umgewandelt werden, das Gewerbegebiet erhält jetzt eine leistungsfähige Direktanbindung über den Kreisverkehr an die Bundesstraße.

Eine Nutzung des Baugebiets als Gewerbe bietet sich an, da der Bereich unmittelbar durch die stark frequentierte Bundesstraße tangiert und durch Lärmemission beeinträchtigt wird. Zudem wird das Planungsgebiet durch die Firma Eurocopter Deutschland verursachten Gewerbelärmimmissionen belastet. Als Wohngebiet ließe sich das Planungsgebiet nur schwerlich mittels baulicher Lärmschutzmaßnahmen ausweisen.

Östlich und nördlich von dem Geltungsbereich, das heißt jeweils auf der anderen Seite der Bundesstraße 16 und Südspange wurden bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Durch die Neubebauung verlagert sich der Ortsrand nach Südwesten und schließt unmittelbar an den Posthof und das angrenzende Naherholungsgebiet Riedlinger Seen an.

Innerhalb der Baufelder können landwirtschaftliche Wegeverbindungen aufgelöst werden, diese werden durch neue Straßenführung sowie Fuß- und Radwegverbindungen ersetzt. Der Fuß- und Radweg parallel zur Bundesstraße und Südspange wird erhalten. Ebenso werden erholungswirksame Wegebeziehungen weder zerschnitten noch beeinträchtigt.

Hinzuweisen ist auf die unterirdische, durch Grunddienstbarkeit gesicherte Erdgas-Hochdruckleitung „Langenmosen-Oettingen“, die das Planungsgebiet im südlichen Bereich von Osten nach Westen durchquert. Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch bepflanzt werden. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der genannten Versorgungsleitung sind mit der Erdgas Schwaben GmbH abzustimmen.

Außerdem führt eine Richtfunkstrecke im westlichen Bereich über das Bearbeitungsgebiet.

Zu beachten ist ebenfalls, daß sich im Nordosten, außerhalb des Bebauungsgebietes, der Hubschrauberlandeplatz der Firma Eurocopter befindet.

3. Zielvorgaben

3.1. Ziele des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des im Süden angrenzenden, wertvollen Naturraumes am Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“ soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen, das durch qualitative Gestaltung und gute Nutzbarkeit Betrieben einen attraktiven Standort bietet.

Folgende Punkte werden als Voraussetzung für eine dementsprechende Realisierung hervorgehoben:

Standort:

Die Lage des Baugebietes soll direkt an den Stadtrand anschließen, um eine Zergliederung des Umlandes zu vermeiden und das zusätzliche Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

Erschließung:

Eine günstige Anknüpfung an das bestehende Straßennetz und mögliche Erweiterungsflächen sollen gewährleistet sein. Innerhalb des Baugebietes erschließt eine funktionale und übersichtliche Straßenführung die einzelnen Grundstücke.

Öffentlicher Raum:

Das Erschließungsnetz und der Straßenraum werden so gestaltet, daß der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen möglichst gering ist, Baumpflanzungen, Grünbereiche und Stellplätze integriert werden und eine gute Orientierbarkeit gegeben ist.

Bequeme und sichere Fuß- und Radwegverbindungen müssen geschaffen werden. Öffentliche Grünflächen bieten für die Beschäftigten des Gebietes einen Platz für Erholung und Freizeit.

Städtebau:

Räumliche Qualität, Orientierbarkeit und Identifikationswerte werden durch städtebauliche Dominanten, klar definierte Raumkanten und Strukturierung der Höhenentwicklung geschaffen.

Bauflächenangebot:

Flexible Parzellierung und unterschiedliche Bedingungen und Voraussetzungen bieten potentiellen Betreibern einen variablen Zuschnitt ihres Grundstückes. Es soll ein hoher Anteil werbewirksamer Bauflächen an der Bundesstraße B16 und Südspange für Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt werden.

Erweiterungsmöglichkeit:

Ein funktional und formal guter Anschluß aneinandergerechter Bauabschnitte muß möglich sein.

3.2. Ziele der Grünordnungsplanung

Das neue Gewerbegebiet führt zu einer Überformung der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen. Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und um drastische Verschlechterungen sowohl der Umweltqualität als auch der Wohnqualität der örtlichen Bevölkerung möglichst zu vermeiden, sind eine Reihe von Aspekten in die Planung einzubeziehen. Stichpunktartig seien die wichtigsten Bausteine für eine landschaftsverträgliche Gewerbegebietsansiedlung dargestellt:

Boden:

Reduzierung der Verkehrswege auf ein unumgängliches Minimum, Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten.

Stadtklima:

Keine Überbauung von Luftaustauschbahnen, Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten. Solaranlagen werden zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ausdrücklich gewünscht.

Grundwasser:

Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten, Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, Sorgfältiger Umgang mit Benzin, Ölen u. ä. (Baumaschinen).

Landschaftsbild und Erholung:

Gute Durchgrünung und gute Ortsrandgestaltung mit prägenden Gehölzstrukturen, Abgrenzung des Planungsgebietes in der Form, daß ökologisch wertvolle Flächen und Biotopstrukturen nicht von der Bebauung betroffen sind, Rodung der landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen wird auf das technisch nötige Maß reduziert, Pflanzung von standortgerechten Pflanzen.

3.3. Ziele zur Bauabwicklung

- Aufrechterhaltung der Fuß- und Radwegverbindungen entlang der Bundesstraße B16 und der Südspange während der Bauzeit
- Die Beeinträchtigung von Gehölzen außerhalb des Planungsgebietes ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Planungskonzept

Die in dem rechtskräftigen und in dem zur Zeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen am südlichen Stadtrand stärken den Wirtschaftsstandort Donauwörth. Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich als 1. Bauabschnitt einer, dem Entwicklungspotential Donauwörth folgenden, Entwicklung dieses Areals. Das Gewerbegebiet wird sich in südöstlicher Richtung weiterentwickeln.

Bei der zeitlich versetzten Verwirklichung des 2. Bauabschnittes werden zwei naturnahe, großflächige Grünzüge zwischen Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“ und der „Südspange“ geschaffen, als wichtige Verbindungszonen zwischen Landschaft und Ort.

Das ausgewiesene „Gewerbegebiet an der Südspange“ wird entscheidend geprägt durch den angrenzenden Naturraum.

Innerhalb des Baugebietes werden Pflanzstrukturen durch Baumreihen im Hauptzufahrtsbereich, der Westseite Dillinger Str., den Überleitungen von Dillinger Str. und Südspange zum Kreisverkehr und im Bereich der öffentlichen Parkplätze in den Straßenraum integriert, als Vorleistung und Anreiz der Stadt, ein hochwertiges Erscheinungsbild für das Gebiet zu schaffen.

Die öffentlichen Pflanzstrukturen werden durch grünordnerische Maßnahmen in privaten Grundstücken ergänzt und das öffentliche Grünkonzept wird arrondiert und unterstrichen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	224.300 m ²
Kreisverkehr mit Anschlüssen und Brückenbauwerk (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche)	38.900 m ²
<u>Baugebiet:</u>	<u>185.400 m²</u>
öffentliche Verkehrsfläche	15.100 m ²
öffentliche Grünfläche im Baugebiet und Kreisverkehr	42.900 m ²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.100 m ²
private Grundstücksfläche gesamt	148.800 m ²
bebaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8	133.200 m ²
nicht bebaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8	15.600 m ²

Dachbegrünungen werden aus Gründen der Reduzierung der Wärmestrahlung – soweit stadtgestalterisch vertretbar – zugelassen.

Kollektorflächen werden aus Gründen der Energieeinsparung generell zugelassen. Entlang der Bundesstraße B16 und Südspange ist eine, das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes nicht beeinträchtigende Gestaltung und Anordnung dieser Flächen zu berücksichtigen.

4.1. **Bebauungsgebiet**

Das Bebauungsgebiet liegt unmittelbar am südlichen Stadtrand und wird durch den angrenzenden Naturraum, dem Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“ geprägt. Das bebaute Gebiet bildet entlang der Bundesstraße B16 eine klar ablesbare Kante, durch die Bepflanzungen an den beiden übergeordneten Straßen (Südspange und Bundesstraße) als Ortseingrünung erfolgt die Integration in das Stadtbild.

4.2. **Erschließung**

Das gesamte Gebiet wird über den neugeplanten Kreisverkehr an der Artur-Proeller- / Dillinger Straße / Südspange / Kaiser-Karl-Straße erschlossen.

Die Erschließungsstraße für das Planungsgebiet, die Dr. Friedrich Drechsler Straße beginnt direkt am Kreisverkehr, unterquert die Direktverbindung Bundesstraße B16 - Südspange und endet nach ca. 130 m in südöstlicher Richtung in einem Wendehammer. Erweitert sich das Baugebiet nach Südosten in nachfolgenden Bauabschnitten, kann diese Straße fortgeführt werden und bildet die Haupteerschließung des gesamten Gebietes. Die zweite Erschließungsstraße, der Ludwig Auer Ring läuft parallel zur Bundesstraße B16 in Richtung Südwest, dann nach einer Kurve parallel zur ersten Erschließungsstraße in Richtung Südost und endet ebenfalls in einem Wendehammer. Für weitere Bauabschnitte kann diese Straße durch Fortführung zu einer „Ringstraße“ ausgebildet werden, die im nördlichen Bereich an die Dr. Friedrich Drechsler Straße anschließt. Weitere Anbindungen an die Bundesstraße B16 und die Südspange werden somit, wie bereits mit dem Straßenbauamt Augsburg geklärt, vermieden.

4.3. **Straßenraum**

Kreisverkehr

Der Kreisverkehr mit fünf Anschlüssen wird in der Größe so gewählt, daß zu einem späteren Zeitpunkt der Ausbau auf zwei Spuren möglich ist. Der Mittelbereich wird mit markanten Bäumen bepflanzt, um sowohl den Ortseingang als auch das Gewerbegebiet zu kennzeichnen.

Hauptzufahrtsstraße (Abfahrt vom Kreisverkehr)

Für die Zufahrt des Gewerbegebietes wird ein Straßenquerschnitt mit einseitig angeordneter Längsparkbucht für Lastkraftwagen und beidseitigen Längsstreifen als Grünzonen mit hochstämmigen Baumbepflanzungen gewählt, so daß die Fahrspur nach der Straßenunterquerung von einer Allee gesäumt wird. Einseitig, auf der Seite der Parkbucht, ist der Rad- und Fußweg vorgesehen.

Erschließungsstraßen

Für die Erschließungsstraßen wird ein Straßenquerschnitt mit einseitig angeordnetem Rad- und Fußweg vorgesehen. Strukturiert wird der Straßenraum durch einseitig angeordnete Längsparkbuchten mit einer Breite von 3,5 m parallel zur Fahrbahn. Diese können wahlweise als LKW- oder Besucherstellplätze in Anspruch genommen werden. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze erfolgt eine Anpflanzung von Baumreihen, so daß der Straßenraum mit „Grünen Inseln“ aufgelockert wird.

4.4. Städtebau

Städtebauliche Prämissen werden über eine Aufteilung in Bereiche (GE 1 und GE 2) eindeutig definiert, ohne die Flexibilität der späteren Grundstücksaufteilung einzuschränken.

Die Bereiche sollen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Höhenentwicklung regeln und bestimmen damit wesentlich die Organisation und Zuordnung von Funktionen auf den Grundstücken und ihre Wirkung auf die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebietes.

4.5. Nutzung

Im Stadtgebiet der Stadt Donauwörth stehen nur begrenzte Flächen für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Deshalb wurden für derartige Flächen in Bebauungsplänen generell Festsetzungen getroffen, die eine Stärkung der produzierenden und verarbeitenden Betriebe ergeben soll.

Auch das Planungsgebiet des Bebauungsplanes soll eine Verbesserung der Gewerbestruktur bewirken und zu einer Stärkung der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe beitragen. Das Planungsgebiet ist daher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nachstehenden Beschränkungen erfolgt sind.

Einzelhandelsbetriebe sind im Planungsgebiet grundsätzlich unzulässig, da sonst die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren gefährdet wird. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten und leistungsfähigen Waren ist ein vorrangige Ziel der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sowie der Stadtentwicklung. Dabei kommt dem Hauptentwicklungszentrum „Innenstadt“ mit der Versorgungsfunktion eine besondere Bedeutung zu.

Der Einzelhandel in der Innenstadt trägt außerdem durch seine Investitionstätigkeit wesentlich zur Sanierung des historischen Stadtkerns bei, diese positive Innenentwicklung würde in Frage gestellt.

Die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilzentren gewährleistet die wohnortnahe und siedlungsstrukturell orientierte Versorgung nach Maßgabe der Tragfähigkeit der Einzugsbereiche. Durch die nicht integrierten Einzelhandelsprojekte werden diese Strukturen in besonderem Maße gefährdet.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:

Herde und Öfen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse, Campingartikel, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Motorräder und Zubehör, Boote und Zubehör, Küchen und Büromöbel.

Einzelhandelsbetriebe mit stadtrelevantem Sortiment sollen nicht an den Stadtrand in Gewerbegebiete verlagert werden.

Es muß sich im Planungsgebiet um Betriebe handeln, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs in den traditionellen Geschäftszentren nicht oder nur schwer möglich sind. Diese großflächigen Handelsnutzungen fügen sich nicht in den Stadtgrundriß und in die kleinteilige Baustruktur ein. Sie sind deshalb im Regelfall auch nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege vereinbar.

Außerdem lösen diese Betriebe, wegen des Angebots an sperrigen Artikeln, ein in den traditionellen Geschäftszentren unverträgliches Verkehrsaufkommen (Zulieferer, Kunden) aus.

Seit Jahren ist die Stadt Donauwörth bemüht, durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Umbau der Insel Ried, Parkhäuser, Verkehrsführung, kommunale Verkehrsüberwachung, usw.) eine Verkehrsberuhigung in der Innenstadt herbeizuführen.

Das Planungsgebiet liegt zudem, aufgrund seines überörtlichen Verkehrsanschlusses, günstig für den überregionalen Schwerlastverkehr (Zulieferer) und ist daher für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe prädestiniert.

Vergnügungsstätten sind generell im Gewerbegebiet unzulässig, um ein für Gewerbebetriebe verträgliches Grundstückspreisniveau zu sichern. Einrichtungen wie Discotheken und Billardsalons sollen nicht in die Peripherie verlagert, sondern an geeigneten, vorhandenen Standorten im Zentrum etabliert werden.

Neben der Reduzierung der Vielfalt des Stadtlebens würde die Verlagerung der Vergnügungsstätten Probleme durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens und durch den Entzug der Kontrolle (Vandalismus) schaffen.

4.6. Grundstückseinheiten

Das gewählte Modul 20 x 20 dient als flexibler Baustein und Träger von unterschiedlichen Inhalten, ist jedoch als Hinweis zu betrachten. Durch verschiedene Kombinationen lassen sich Grundstücke in beliebiger Größe erzeugen. Grundstücksgrenzen können geradlinig von der jeweiligen Erschließungsstraße zur Bundesstraße B16, zur Südspange oder zum öffentlichen Grünraum gezogen werden. So wird die Straßenansicht durch die Grünzensur gegliedert und Blickverbindungen in die Landschaft öffnen sich.

Es wird eine Vielzahl von Grundstücken verschiedener Größe angeboten, um die Erschließung zu gewährleisten muß immer eine Rastereinheit des Grundstückes einer Erschließungsstraße zugeordnet sein.

Die Abstandsflächen werden gem. Art. 6 BayBO geregelt, die Anforderungen des Brandschutzes müssen gewährleistet werden.

Auf Grund der extrem flachen Lage des Regenwasserkanals ist die Anhebung der Grundstücke auf Straßenniveau erforderlich.

4.7. Stellplätze, Zufahrten und Lagerplätze

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

Die Zufahrten, Lager- und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Der Abflußbeiwert beträgt min. 0,7. Durch die Maßnahme wird die Flächenversiegelung mit ihren negativen Auswirkungen gemindert.

Die Buchten für die Längsparker im Bereich der Erschließungsstraßen sind ausreichend groß, um auch das Abstellen von LKW's während der Nichtentladezeit in den Nachtstunden zu ermöglichen.

4.8. Erdgas-Hochdruckleitung

Der dargestellte Verlauf der Erdgas-Hochdruckleitung „Langenmosen-Oettingen“ entspricht der gegenwärtigen Lage und stellt mit seinem 2,5 Meter breiten Schutzstreifen beidseitig der Leitungsführung einen Bereich dar, der weder bebaut noch bepflanzt werden darf. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der oben genannten Versorgungsleitung sind mit der Erdgas Schwaben GmbH abzusprechen.

4.9. Sonder-Hubschrauberlandeplatz

In der Nachbarschaft, nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Sonder-Hubschrauberlandeplatz der Firma Eurocopter Deutschland GmbH.

Der im Südosten unmittelbar an das Planungsgebiet (Lage im weiteren Bauabschnitt) angrenzende Grünzug dient der Firma Eurocopter als Ausflughof bzw. Notlandeschneise. Die gewerblichen Bauflächen werden nicht überflogen.

4.10. Grünstruktur

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Sicherung und Stabilisierung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bilden das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Gehölzarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes (Eschen-Ulmen-Auwälder und den Silberweiden-Auwälder) entsprechen, zu verwenden.

Im Nordosten des Plangebietes wird durch die Anlage von feuchtegeprägten Biotopen und eines naturnahen Regenrückhaltebeckens das vorhandene Potential für den Arten- und Biotopschutz verbessert. Feuchtegeprägte Biotope und ein naturnahes Regenrückhaltebecken bieten Lebensraum für heimische Flora und Fauna.

Im südwestlichen Planungsgebiet, Richtung Posthof erfolgt die Anpflanzung von Streuobstreihen. Diese Streuobstreihen bewahren den landschaftsraumtypischen Charakter (Ortsrand) und bilden Lebensräumen für heimische Flora und Fauna.

Im Bereich der öffentlichen Längsparkbuchten werden durch die Anpflanzung von Baumreihen „Grüne Inseln“ geschaffen, diese Baumreihen mit Eschen strukturieren das Bebauungsgebiet und sind landschaftsraumtypische Elemente.

Das Anpflanzen von freiwachsenden Strauch/Baumhecken im Bereich der Rampen des Brückenbauwerkes und der Wendehämmer ist vorgesehen, um die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen.

Das Gewerbegebiet an der Südspange wird künftig den neuen Stadteingang von Donauwörth bilden und somit das Image der Stadt mitprägen. Dies verlangt eine besonders hochwertige Ausbildung des Straßenbildes. Die Kreisverkehrsinsel wird mit Säulen-Eichen bepflanzt, diese repräsentativen Bäume kennzeichnen den Ortseingang und fördern die Eigenart.

Zur Entwicklung eines attraktiven Straßenraumes im Bereich der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet ist entlang der Haupterschließung, der Dr. Friedrich Drechsler Straße (Abfahrt vom Kreisverkehr) eine Linden-Allee geplant. Die Linden-Allee kennzeichnet den Hauptzufahrtsbereich und strukturiert das Planungsgebiet.

4.11. Entwässerung

Zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser soll ein Trennsystem errichtet werden.

Oberflächenwasser befestigter Flächen und Dachwasser

Das Oberflächenwasser aus Straßen und privaten Hofflächen sowie das Dachwasser wird über die Trennsystemierung aus dem geplanten Gewerbegebiet in ein Regenrückhaltebecken geführt, das als Zwischenspeicher und zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dient. Über ein vorhandenes Grabensystem wird das Niederschlagswasser in Richtung Kessel geführt und dort eingeleitet.

Die Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser wurden überprüft. Aufgrund der vorhandenen bindigen Deckschichten und des gespannten Grundwassers ist eine Versickerung nicht sinnvoll möglich.

Der Regenabfluß ist durch eine versickerungsfreundliche bzw. wasserspeichernde Ausbildung befestigter Flächen zu minimieren, z.B. wasserdurchlässige Beläge auf selten befahrenen Flächen, Stellplätzen und Nebenwegen.

Behandlung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Durch die Maßnahme wird ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet.

4.12. Grünstruktur Privatflächen

Auf den Gewerbeparzellen sind Grünbereiche vorgesehen, die nicht bebaut werden dürfen.

Grundstückseingrünung

Zu Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes und an den östlichen und südlichen Baugebietsrändern (private Grünflächen) ist entlang der Grundstücksgrenze eine locker strukturierte Randeingrünung herzustellen. Die Maßnahmen fördern die Eigenart des Straßenraumes und erhöht die Identität. Die Anpflanzungen erhöhen die Arten- und Strukturvielfalt und dienen der Biotopvernetzung. Des weiteren verbessern sie das Kleinklima. Nadelgehölze werden nicht zugelassen, da sie nicht standortgerecht sind. Überfahrten zu den Erschließungsstraßen sind zugelassen. Die Einfriedungen der Grundstücke kann mit Maschendraht erfolgen, sie sind aber in die Bepflanzung zu integrieren und 1,5 m von Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einzurücken. Bei Grundstücken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ist an dieser Grundstücksgrenze die Einfriedung um 0,5 m zurückzusetzen. Das Einrücken der Einfriedungen ermöglicht die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

Ortsrand

Die Bauverbotszone, d.h. Baumaßnahmen jeder Art, auch Werbeanlagen, Stellplätze usw. beträgt entlang der Bundesstraße B16 und Südspange 20 Meter, entlang der Überleitungen von B16 und Südspange zum Kreisverkehr mindestens 10 Meter ab Straßenkante. Die bestehende Lindenreihe entlang der Südspange wird erhalten und gesichert. Die vorhandenen Linden besitzen mittlere Biotopqualität und strukturieren das Gebiet. Entlang der westlichen Seite der Bundesstraße B16 und den Überleitungen von B16 und Südspange zum Kreisverkehr erfolgt die Anpflanzung einer Lindenreihe. Die Anpflanzung einer Baumreihe aus Linden fördert die Eigenart des Straßenraumes und kennzeichnet den Beginn des Siedlungsraumes. Die Baumart Linde ist bereits an der Südspange vorhanden. Die Rampen des Brückenbauwerkes werden mit freiwachsenden Strauch-/Baumhecken bepflanzt.

Gestaltung von Stellplätzen

Bei privaten Parkplätzen ist pro 100 m² Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen. Durchwurzelbarer Bodenstandsraum je Baum min. 10 m². Bäume sind strukturierende Elemente des Siedlungsraumes.

4.13. Immissionsschutz

Für das Gesamtgebiet zwischen Bundesstraße B16, Südspange, Kessel, Naherholungsgebiet „Riedlinger Seen“ und der Ansiedlung Posthof, d.h. über den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes hinaus, wurde eine schalltechnische Begutachtung durch die Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach (Gutachtendatum: 16.09.1999, Nachtrag vom 10.11.1999, 2. Nachtrag vom 31.07.2000) erstellt. Die Grundlage für die Lärmberechnung bildeten die derzeit in der Umgebung bestehenden Gewerbebetriebe (Fa. Eurocopter Deutschland, Fa. Gubi), die rechtskräftigen Bebauungspläne für die westliche angrenzenden Gewerbegebiete „Riedlingen West“ und „Riedlingen West II“ sowie die stark befahrenen überörtlichen Straßen (Bundesstraße B16 und Südspange). Ziel des Gutachtens war, zu untersuchen, wieviel an Lärmkontingenten für die neu geplanten gewerblichen Nutzungen noch zur Verfügung steht, daß an in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Nutzungen, die jeweils gültigen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Für den 1. Bauabschnitt gilt, daß im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die in Richtung Südosten einen pro m² Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 50 dB(A) nicht überschreiten.

Straßenverkehrslärmimmission - Schallschutz

Aufgrund der hohen Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 55 dB(A) sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnische Vorkehrungen in Form von Nutzungsbeschränkungen zu treffen.

In einem Mindestabstand von ca. 40 - 50 m (West- und Nordostteil) bzw. 90 m (Bereich zwischen Brückenbauwerk B 16 Spange und geplanter HAUPTerschließung des Gewerbegebietes) sind bei der Errichtung von Gebäuden die Fensteröffnungen von Schlafräumen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren, es sei denn es werden Fenster mindestens der Schallschutzklasse III sowie schalldämmende oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen eingebaut. Im übrigen wird auf die Einhaltung der Mindestanforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

Das Straßenbauamt Augsburg hat eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung sowie eine Verkehrsprognose erstellt, um zu prüfen, ob in der Nachbarschaft Schutzanspruch auf Lärmschutz gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) besteht. Das Straßenbauamt kommt zu dem Ergebnis, daß der angrenzende Gebäudebestand keinen Lärmschutzanspruch besitzt, da das Kriterium der wesentlichen Änderungen gemäß 16. BImSchV nicht erfüllt wird (vgl. Schalltechnische Berechnungen des Straßenbauamtes Augsburg vom 20. Juli 2000).