

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe (abhängig von der Dachform)
Bauweise	Dachformen / Dachneigung

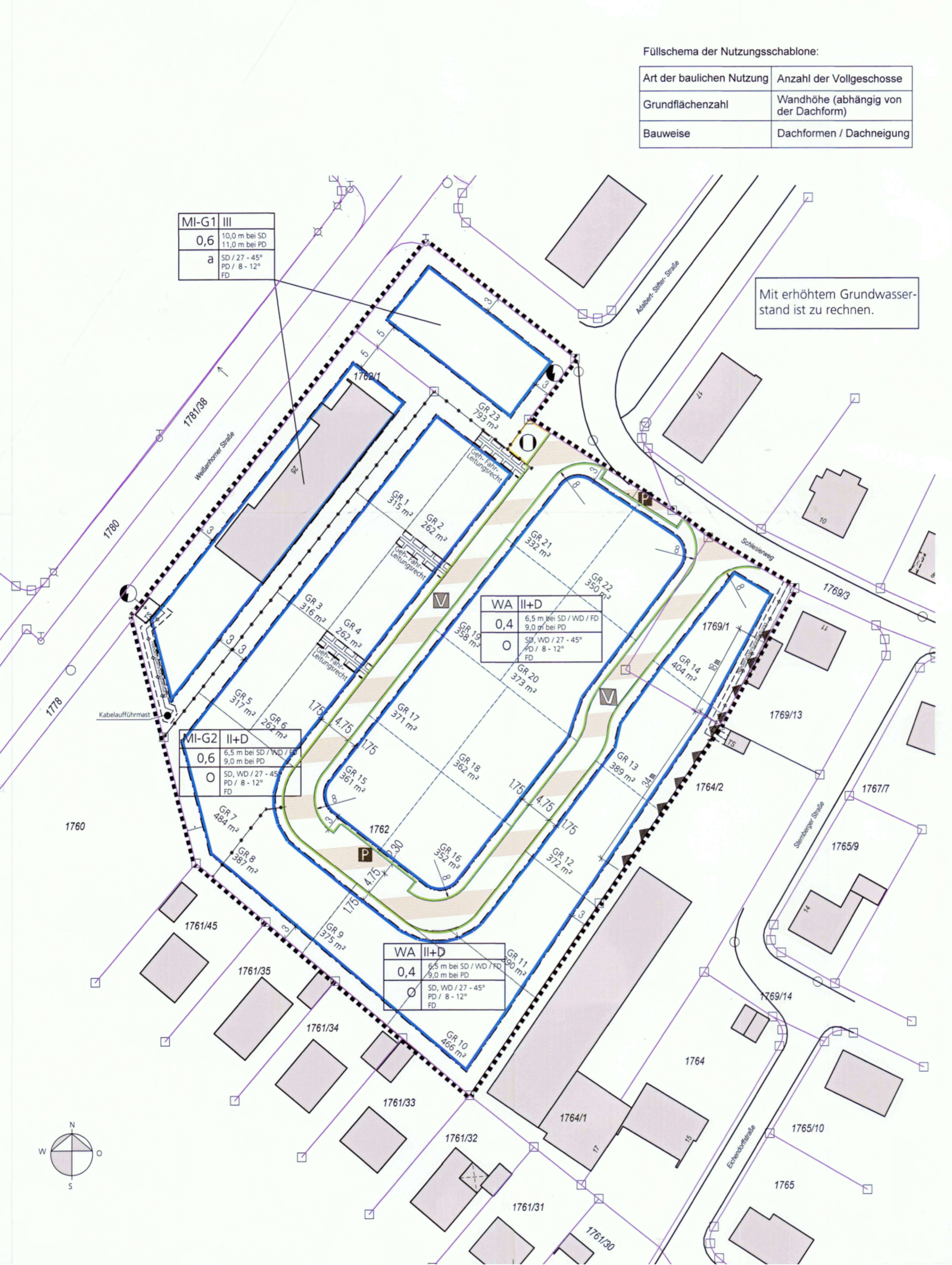
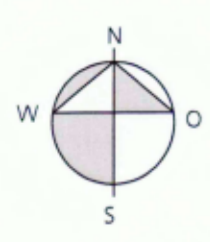
MI-G1	III
0,6	10,0 m bei SD 11,0 m bei PD
a	SD / 27 - 45° PD / 8 - 12° FD

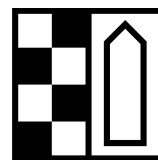
Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

MI-G2	II+D
0,6	6,5 m bei SD / WD / FD 9,0 m bei PD
○	SD, WD / 27 - 45° PD / 8 - 12° FD

WA	II+D
0,4	6,5 m bei SD / WD / FD 9,0 m bei PD
○	SD, WD / 27 - 45° PD / 8 - 12° FD

WA	II+D
0,4	6,5 m bei SD / WD / FD 9,0 m bei PD
○	SD, WD / 27 - 45° PD / 8 - 12° FD





## Bebauungsplan Nr. 76 für das Gebiet „Südlich der Weißenhorner Straße“ (ehem. Firmengelände Riegg & Spieß)



### Textliche Festsetzungen



Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind





- die beigefügte Planzeichnung von Nething + Winkler vom 11.07.2008
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 12.10.2010.

### A) Festsetzungen

Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
	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 Festsetzungen enthält.
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Das mit "WA" bezeichnete Gebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
				<p>Zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebäude,</li> <li>– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>– Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Die Ausnahmen des Absatzes 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).</p>

MI-G	Mischgebiet gegliedert	2	2	Das mit " <b>MI-G</b> " bezeichnete Gebiet zwischen Weißenhorer Straße, Schlesierweg und nordwestlich der internen Erschließungsstraße wird gemäß § 1 Abs. 4 BauVO als gegliedertes Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt, bestehend aus den Teilbereichen "MI-G1" und "MI-G2".
MI-G1	Gegliedertes Mischgebiet, Teilfläche 1	2	2.1	<p>Im Teilbereich "<b>MI-G1</b>" in einem 40 m tiefen Streifen östlich der Weißenhorer Straße und südlich des Schlesierweges sind zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</li> </ul> <p>Die Ausnahmen des Absatzes 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).</p>
MI-G2	Gegliedertes Mischgebiet, Teilfläche 2	2	2.2	<p>Im Teilbereich "<b>MI-G2</b>" sind zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis maximal acht Betten</li> </ul> <p>Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>Die Ausnahmen des Absatzes 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).</p>
 	<p>Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p>Zweckbestimmung Fernwärme</p>	2	3	<p>Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist unterirdisch als bauliche Nutzung die Errichtung eines Heiz- bzw. Blockheizkraftwerks auf Gasbasis zulässig.</p> <p>Auf den nicht überbauten Flächen bzw. nicht für oberirdisch erforderliche Einrichtungen des Heiz- bzw. Blockheizkraftwerks (Schornstein, Treppenabgang) ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.</p>
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
O,4	Grundflächenzahl (GRZ)	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).





II + D	Vollgeschosse	3	2	Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen römischen Ziffern legen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest; im Dachraum ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig (die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone).
WH	Höchstmaß der Wandhöhe in Metern	3	3	Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante Sparren (oberer Messpunkt). Als oberer Messpunkt wird bei Gebäuden mit Pultdach die höhere Wandseite als Bezugsseite genommen und bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. (Die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone.)
	Abstandsflächen	3	4	Für den Umgriff dieses Bebauungsplans wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H und der Mindestgrenzabstand auf 3 m festgesetzt. Die Abstandsfläche wird wie folgt berechnet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- traufseitig: Summe Wandhöhe plus 1/3 der Dachhöhe mal 0,4</li> <li>- giebelseitig: Die Höhe der Giebelwand in ihrem jeweiligen Verlauf mal 0,4</li> </ul> (gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 82 Abs. 2 BayBO jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I]).
		4	0	<b>Bauweise</b>
o	Offene Bauweise	4	1	Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
a	Abweichende Bauweise	4	2	Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten, dürfen aber länger als 50 m sein.
		5	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude</b>
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

		6	0	<b>Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung</b>
				Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	6	1	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6	2	
	Verkehrsberuhigter Bereich	6	3	Als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Bereiche sind nur für den nach § 42 Absatz 4a Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325) zulässigen öffentlichen Verkehr bestimmt.
	Öffentliche Parkfläche	6	4	Öffentliche Stellplätze für die Nutzung durch Besucher des Baugebietes.
		6	5	Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen (z.B. Pflasterrandzeilen) sowie durch Fundamente für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen ist zulässig und zu dulden.
		7	0	<b>Einfriedungen</b>
		7	1	Einfriedungen entlang der internen Erschließungsstraße müssen hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen und dürfen höchstens 1,20 m sein. Entlang der internen Erschließungsstraße sind Mauern als Einfriedungen nicht zugelassen.
		8	0	<b>Gestaltung der Gebäude</b>
SD WD PD FD	Satteldach Walmdach Pulldach Flachdach	8	1	Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebenen Dacharten und -neigungen einhalten (die baufeldweise Zuordnung erfolgt über die Nutzungsschablone): – Satteldächer mit 27° bis 45° – Walmdächer mit 27° bis 45° – Pulldächer mit 8° bis 12° – Flachdach
		8	1a	Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.
		8	1b	Dachform und -neigung von Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind Flachdächer zulässig.

		9	0	<b>Geh- Fahr- und Leitungsrechte</b>
□□□□ □□□□	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9	1	<p>An den vom Planzeichen umgrenzten Grundstücksteilen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Grundstücksnutzer und Erschließungsträger der Baugrundstücke GR 1 / GR 3 / GR 5 in einer Breite von 3 m zu bestellen.</p> <p>Werden darüber hinaus durch Grundstücksteilungen Grundstücke geschaffen, die nicht an Straßenflächen anliegen, ist diesen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Die Flächen sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer, Grundstücksnutzer und Erschließungsträger zu belasten.</p>
--- ---	Leitungsrecht	9	2	<p>An dem vom Planzeichen umgrenzten Grundstücksteilen ist ein Leitungsrecht zugunsten der LEW auf dem Grundstück Flr.Nr. 1762/1 und Baugrundstücken GR 13 und GR 14 zu bestellen.</p> <p>Beiderseits der Leitungsachse der Niederspannungseleitungen besteht ein Schutzbereich von je 1,0 m. Diese Schutzbereiche sind von baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme der Lärmschutzwand, sowie von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten</p>
		10	0	<b>Anpflanzungen</b>
		10	1	Je angefangene 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
		11	0	<b>Garagen</b>
		11	1	Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 50 qm zulässig.
		12	0	<b>Immissionsschutz</b>
		12	1a	Entlang der Weißenhorner Straße
				Infolge des Straßenverkehrslärms der Weißenhorner Straße (Staatsstraße ST 2020) dürfen im Falle von Neu-, Um- und Aubaumaßnahmen in einer Entfernung von bis zu 9 m vom nördlichen (nordwestlichen) Rand des Bebauungsplangebietes (entspricht der Grundstücksgrenze der Weißenhorner Straße) Fenster zur Belüftung nachtschutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Ruhe-, Kinderzimmer) nicht zur unmittelbar der Straße zugewandten Fassaden-seite orientiert werden.

				<p>Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen, nachts schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind diesen zur schalltechnisch verträglichen Be- und Entlüftung Wintergärten oder Glasvorbauten vorzusetzen. In Ausnahmefällen können technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer sicherstellen.</p> <p>Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen. Für Straßen zugewandte Fenster von Schlafräumen, in einem Abstand zur Bebauungspiangrenze (Weißenhorner Straße ) von bis zu 16 m, ist die Schallschutzfensterklasse 3 vorzusehen.</p>
		12	1b	Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs
▼▼	Lärmschutzwand			<p>An der Südostseite der Grundstücke Fl.Nrn. 1762 und 1769/1 wird an den Grundstücksgrenzen auf Höhe der Bauparzellen 12, 13 und 14 eine Lärmschutzwand mit 3,70 m Höhe festgesetzt. Vom nordwestlichen Gewerbegrundstückseck (Fl.Nrn 1764/2) reicht die Lärmschutzwand 18 m nach Norden und 34 m nach Süden. Die Schalldämmung ist komplett, auch gegenüber dem Untergrund, fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> und einem Bauschalldämmmaß <math>R_w</math> von mindestens 25 dB auszuführen. Garagen und Nebengebäude können angebaut werden.</p> <p>In den Ober- und Dachgeschossen sind zur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nachtzeit</u> Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Ruhe-, Kinderzimmer) der Bauparzellen 12 und 13, an deren Südost- und Nordostseite, und der Bauparzelle 14, an deren Südwest- und Südostseite, vom Gewerbegrundstück Fl.Nr. 1764/2 wegzuorientieren.</li> <li>- <u>Tagzeit</u> Fenster schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Wohnküchen, Kinderzimmer, Büros) der Bauparzellen 12 und 13 jeweils an den Südostseiten vom Gewerbegrundstück Fl.Nr. 1764/2 wegzuorientieren.</li> </ul> <p>Wohnhäuser auf den Bauparzellen 12, 13 und 14 dürfen erst bezogen werden, wenn die Lärmschutzwand auf der Südostseite des Grundstücks funktionsgerecht errichtet worden ist. Der vorgenannte Satz ist obsolet, wenn das östliche Grundstück Fl.Nr. 1764/2, Gem. Günzburg, zu Wohnzwecken umgenutzt wird.</p>

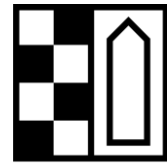
## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lf d. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Transformatorstation			Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Elektrizität
	Niederspannungsleitung			
	Kabelaufführmast			
	Vorgeschlagene Grund- stücksgrenze			
	Bestehende Grundstücks- grenze mit Grenzstein			
1769/1	Flurstücksnummer			
	Kurven - Innenradius			
GR 1	Grundstücksparzelle			Bezeichnung möglicher Bauparzellen (GR 1 bis 22)
				Bei Erdarbeiten am Randstreifen zum Schlesierweg kann auf Boden gestoßen werden, der mit Mineralöl verunreinigt ist. Seine Entsorgung ist nach den technischen Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -LAGA- des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vorzunehmen.

Günzburg, den 11.08.2011  
STADT GÜNZBURG

Gerhard Jauernig  
Oberbürgermeister





## 1. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis, Verfahren

Nach der Geschäftsaufgabe der Firma Riegg & Spieß Haustechnik stellt das Firmengelände südlich der Weißenhorner Straße eine Gewerbebrache inmitten einer gewachsenen Wohnbebauung dar. Infolge der geplanten Wohnbebauung wird die gewerbliche Bau-substanz abgeräumt und die Bodenversiegelungen zunächst beseitigt. Die Siedlungs-struktur wird verbessert, indem Nutzungskonfliktpotentiale, die aus der direkten Nach-barschaft Wohnen und Gewerbe entstehen können, langfristig beseitigt werden.

Die geplante Umstrukturierung erfordert eine Ausweitung des Geltungsbereichs nach Nordwesten bis zur Weißenhorner Straße.

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

## 2. Angaben zum Bestand

Die ehem. Grundstücke Riegg & Spieß Haustechnik (Fl.Nrn. 1762 und 1769/1, Gemarkung Günzburg) stellen mit 9.839 m<sup>2</sup> den prägenden gewerblichen Kern der zu überplanenden Fläche dar. Die gewerblich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 1764/1 und 1764/2 mit 2.138 m<sup>2</sup> hängen rückwärtig am Riegg & Spieß-Gelände und sind umwegig über den Schlesierweg und die Sternberger Straße erschlossen. Sie verbleiben zukünftig faktisch als Fremdkörper in einem Umfeld, das durch Wohnnutzung geprägt ist. Lediglich die Grundstücke Fl.Nr. 1769/13 (Schlesierweg 11) und 1764 (Eichendorffstraße 15) sind nicht gewerblich genutzt und mit einem Wohnhaus bebaut.

Entlang der Weißenhorner Straße (Staatsstraße 2020) ist hier eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen gegeben. Auf die von der ST 2020 ausgehenden Verkehrs-lärmemissionen wird in der Planung reagiert.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Laut wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.07.1998 sind die ehem. Grundstücke Riegg & Spieß Haustechnik (Fl.Nrn. 1762, 1762/1 und 1769/1) und die Grundstücke Fl.Nrn. 1764, 1764/1, 1764/2 und 1769/13 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die davon gewerblich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 1764/1 und 1764/2 sind über den Schlesierweg und die Sternberger Straße erschlossen. Durch die Umnutzung des Riegg & Spieß Geländes von gewerblicher Prägung zu einer Wohnnutzung passt die bestehende Nutzung der Grundstücke Fl.Nrn. 1764/1 und 1764/2 nicht mehr in die Planungssystematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Gewerbegrundstücke mit zusammen 2.138 m<sup>2</sup> verbleiben als Fremdkörper in einem Umfeld, in dem zukünftig nur Wohnen vorhanden ist. Eine Vorbelastung stellt nicht die gewerbliche Nut-

zung als solche dar (Produktion), sondern die Häufigkeit der Anlieferung mit Lkw, darunter auch Nachtanlieferungen, und insbesondere Verkehre mit Gabelstaplern auf dem Gewerbegrundstück. Deshalb fällt diese gewerbliche Nutzung nicht unter die Kategorie „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ eines allgemeinen Wohngebietes. Die bestehende Lkw-Anlieferung auf den öffentlichen Siedlungsstraßen an wohngebietstypischer Bebauung vorbei wird schalltechnisch als unverträglich angesehen. Mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist nicht zu rechnen (Kottermair Ingenieure, Schalltechnische Untersuchung vom 29.06.2007 [3161.0/2007-PT]). Aus städtebaulichen Gesichtspunkten heraus ist eine Umnutzung dieser Gewerbegrundstücke in Wohnen wünschenswert.

Von den Gewerbetreibenden her besteht die Erwartung, dass ihre Nutzung mehr als bestandsgeschützt bleibt und rechtlich im Bebauungsplan abgesichert wird. 1961 wurde die Baugenehmigungen für die Erstellung eines „Füll- und Lagergebäudes mit Büroanbau“ für die Limonadenfabrik Wilhelm Härtl erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die heutigen Nutzungen von dieser Genehmigung abgedeckt sind. Die Fa. Fontaine Nahrungsmittel GmbH kommissioniert und vertreibt Öko-Nahrungsmittel, die Fa. Bortex Textilrecycling sammelt gebrauchte Textilien ein.

§ 1 Abs. 10 BauNVO bietet eine Rechtsgrundlage für über den Bestandschutz hinausgehende bauplanungsrechtliche Genehmigungsmöglichkeiten für s.g. Fremdkörper bzw. Einsprengsel, die in den typisierten Baugebietskategorien (§§ 2 - 9 BauNVO) unzulässig sind. Das langfristige städtebauliche Ziel, hier Wohnnutzung zu etablieren, könnte durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zum Ausdruck gebracht werden. Ergänzt über die Ausnahmeregel des § 1 Abs. 10 BauNVO würden der Entwicklungsspielraum für das bestehende Gewerbe bzw. auch verträgliche Umnutzungsmöglichkeiten im Baubestand regelbar. Für die bestehende Nachbarschaft Wohnen und Gewerbe besteht bereits die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für betroffene Grundstücke der heranrückenden Wohnbebauung gilt die Pflicht, sich aktiv selbst zu schützen.

Die Entwicklung auf den Gewerbegrundstücken hätte unter den Gesichtspunkten zu erfolgen, dass die Verkehrslärmbelastung der Anwohner an den Erschließungsstraßen (Schlesierweg, Eichendorffstraße) zurückginge und die Nachbarschaft Wohnen und Gewerbe unter Lärmimmissionsgesichtspunkten verbessert würde. Dies würde nahe legen, in dieser unbefriedigenden Erschließungssituation in Zukunft auf Verkehrsbringer möglichst zu verzichten. Eine entsprechende städtebauliche Feinsteuerung müsste vorgenommen werden.

Um die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vornehmen zu können, müsste auch der Lärmkonflikt zur Sternberger Straße 14 hin gelöst werden. Dies ist ohne Betriebseinschränkungen nicht möglich. Deshalb wird es vorgezogen, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu verbessern, die Bestandsgrundstücke Fl.Nrn. 1764, 1764/1, 1764/2 und 1769/13 nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufzunehmen. Der Lärmkonflikt zwischen Bestandsgewerbe und heranrückender Wohnbebauung ist durch aktiven Schallschutz zu bewältigen.

Das allgemeine Wohngebiet ist unter dem Aspekt der Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht für alle nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, z.B. für Versammlungsstätten, geeignet. Eine planungsrechtliche Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wird vorgenommen. Deshalb werden hier im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke generell nicht und die für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden bis zu einer Größe von acht Betten ausnahmsweise als gebietsverträglich angesehen. Die Vermietung von Fremdenzimmern ist damit möglich.

### 3.1.2 Mischgebiet

Die Verkehrslärmsituation an der Weißenhorner Straße erfordert in einem Streifen von ca. 40 m Tiefe die Festsetzung eines Mischgebietes. Hier befindet sich an der Weißenhorner Straße bereits ein gemischt genutztes Gebäude, das im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Büro) und im ersten und zweiten Obergeschoss Wohnungen enthält.

Die geplante Nutzungsstruktur und die Anforderungen aus dem Immissionsschutz werden durch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes zwischen Weißenhorner Straße und westlich der Planstraße abgesichert. Das gegliederte Mischgebiet lässt nordwestlich eine typische Mischgebietenutzung zu und erhält südöstlich einen Wohnschwerpunkt. Eine städtebauliche Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ist erforderlich. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen fehlen die notwendigen Flächen. Zumindest Tankstellen würden ein zusätzliches Immissionsproblem darstellen. Im Bereich des Wohnschwerpunktes werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von acht Betten als gebietsverträglich angesehen.

### 3.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird unterirdisch als bauliche Nutzung die Errichtung eines Heiz- bzw. Blockheizkraftwerks auf Gasbasis zugelassen, um im Gebiet eine Fernwärmeversorgung aufbauen zu können. Auf den nicht überbauten Flächen bzw. nicht für oberirdisch erforderliche Einrichtungen des Heiz- bzw. Blockheizkraftwerks (Schornstein, Treppenabgang) benötigten Flächen wird die Anlage von Stellplätzen zugelassen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Durch die Begrenzung der Wandhöhen in Abhängigkeit mit den Dachneigungen gliedert sich die neue Bebauung in die bestehende Umgebung ein und ermöglicht eine angepasste Bebauung in die vorhandene Struktur.

Entlang der Weißenhorner Straße wird die bestehende Dreigeschossigkeit beibehalten. Im allgemeinen Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zugelassen.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Es wird festgelegt, dass für die Berechnung der Abstandsflächen in diesem Bebauungsplan die abweichende Berechnungsmethode gemäß Art. 6 Abs. 7 Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 anzuwenden ist [GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I]. Zwischen den gegliederten Mischgebieten MI-G1 und MI-G2 entstehen durch die Festsetzung von Baugrenzen im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze Abstandsflächen geringerer Tiefe. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke ist nicht eingeschränkt.

### 3.4 Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung erfolgt westlich über die Weißenhorner Straße (ST 2020) und nördlich über den Schlesierweg.

Die interne Verkehrserschließung erfolgt über eine in U- Form angelegte Quartiersstraße mit Anbindungen an den Schlesierweg. Die Ausgestaltung und Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den Charakter dieses Wohngebiets zugeschnitten. Durch die Straßenführung ist nur mit einem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Die Straßenführung mit zwei Zu- und Abfahrten verbessert die allgemeine Zugänglichkeit des Gebietes und schafft Alternativen bei Störungen insbesondere für Versorgungs- und Noteinsatzfahrzeuge.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf grünordnerische Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, weil durch die Umstrukturierung der Versiegelungsgrad zurückgeht, die Grundstücke sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur befinden und durch eine dichte Bebauung relativ kleine Grundstücke gebildet werden. Es wird ein Pflanzgebot für Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Je Grundstück und angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll ein Obst- oder sonstiger Laubbaum gepflanzt werden. Auf die Festsetzung von Pflanzlisten wird verzichtet.

### 3.6 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 von der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur eine schalltechnische Untersuchung mit Datum 29.06.2007, Auftrags-Nr. 3161.0/2007-PT, vorgelegt (nachfolgend Kottermair 29.06.2007 genannt) und mit Datum vom 19.02.2008 ergänzt. In der schalltechnischen Untersuchung sind die Geräuschpegel rechnerisch ermittelt und beurteilt worden, die im Bebauungsplangebiet infolge des Straßenverkehrslärms der Weißenhorner Straße (ST 2020) und infolge der im Bestand geschützten Gewerbenutzungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1764/1 und 1764/2 zu erwarten sind.

#### 3.6.1 Verkehrslärmimmissionen Weißenhorner Straße

An der Weißenhorner Straße ist im Plangebiet zur Tagzeit der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) um 3 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit von 50 dB(A) wird um 6 dB(A) überschritten. Damit ist auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) um 2 dB(A) überschritten.

Nachdem durch Verkehrslärm zur Nachtzeit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1 und auch des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV festgestellt wurden, ist bei Neubauten oder im Zuge von Aus- oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an nachts schutzbedürftigen Räumen zwingend erforderlich.

Die vor der Bebauungsplanaufstellung bestehende direkte Nachbarschaft von Wohnen und nicht erheblich belästigendem Gewerbe passt nicht in die Systematik der Abfolge der typisierten Baugebiete. Die Umstrukturierung des Gebietes löst diese Konfliktlage mittel- bis langfristig auf. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund einer nur geringen Lärmschutzwirkung wird kein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand etc.) entlang der Weißenhorner Straße vorgesehen. Ein weiteres Abrücken einer Bebauung von der Weißenhorner Straße widerspräche dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der vor-

handenen Grundstücksstruktur. Es bietet sich in erster Linie an, nahe an der Staatsstraße den Wohnnutzungen gewerbliche Baukörper vorzulagern. Anderenfalls sind Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von 9 m vom nördlichen Rand des Bebauungsplanes (entspricht der Grundstücksgrenze der Weißenhorner Straße) von der unmittelbar Straßen zugewandten Seite weg und möglichst zur südlichen Fassadenseite hin zu orientieren, sodass zur Nachtzeit keine verbleibenden Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwertes (Verkehrslärmschutzverordnung) und nach Möglichkeit auch des Orientierungswertes (DIN 18005, Beiblatt 1) zu verzeichnen sind. Zur Einhaltung des Orientierungswertes wird ferner eine Grundrissgestaltung in der Art empfohlen, dass Lüftungsfenster von nachts schutzbedürftigen Räumen bis zu einem Abstand von 30 m und von tags schutzbedürftigen Räumen bis zu einem Abstand von 15 m nicht nach Norden ausgerichtet werden (baulicher Schallschutz).

Alternativ oder zusätzlich zu den Grundrissgestaltungen empfiehlt sich zum schalltechnischen verträglichen Luftaustausch in schützenswerten Räumen Fenster, Wintergärten oder andere Glasvorbauten vorzusetzen oder auf mechanische Lüftungseinrichtungen zurückzugreifen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind (passiver Schallschutz).

### 3.6.2 Gewerbelärmimmissionen der Firmen Fontaine und Bortex

Die schalltechnische Untersuchung (Kottermair 29.06.2007) fand statt unter dem anfänglichen Ansatz, hier Mischgebiete festzusetzen. Nachfolgend wurde das Instrument der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft, um den im allgemeinen Wohngebiet unzulässigen Gewerbebestand rechtlich abzusichern. Letztlich wird das Bestandsgewerbe nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen. Städtebaulich stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Entlang der Sternberger Straße besteht eine gewachsene Gemengelage.
- In der Tagzeit finden auf dem Betriebshof Gabelstaplerverkehre statt. In der Nachtzeit wird auch mit großen Lastkraftwagen angeliefert und diese auf dem Hof geparkt. In der schalltechnischen Untersuchung ist zwischen Tagzeit und Nachtzeit zu unterscheiden.

#### 3.6.2.1 Tagzeit

Die Bestandsbebauung beiderseits der Sternberger Straße wird als gewachsene Gemengelage eingeschätzt. Im Bestand besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Für das bestehende östliche Wohnhaus „Sternberger Straße 14“ (Immissionsort 1) ergab sich ein Geräuschpegel in der Tagzeit von bis zu 61 dB(A). Somit ist der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet maßgeblich um 1 dB(A) überschritten.

Für das westlich heranrückende allgemeine Wohngebiet werden beim nächstgelegenen Immissionsort 4 (IO 4, Bauparzelle 13) ebenfalls bis zu 61 dB(A) errechnet; in der so betrachteten westlichen zweiten Bauzeile beim IO 5 (Bauparzelle 20) werden die zulässigen 55 dB(A) tags vernachlässigbar unter 1 dB(A) überschritten.

Um die Betriebe mittels Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen, müsste der Lärmkonflikt zur Sternberger Straße 14 hin in diesem Bebauungsplan gelöst werden. Dies ginge nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen auf der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1764/2 und vermutlich mit einem Verzicht auf die

Nachtanlieferung. Die rechtliche Absicherung der Betriebe im Bebauungsplan ist nicht Voraussetzung, um planungsrechtlich die von Westen heranrückende Wohnbebauung zu ermöglichen. Es ist einseitig möglich, die heranrückende Wohnbebauung mittels aktiven Schallschutzmaßnahmen und durch Grundrissorientierungen vor dem Gewerbelärm zu schützen. Dabei ist nach TA-Lärm der Außenpegel maßgeblich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird deshalb auf die Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1764/2 und 1769/1 zurückgenommen.

Wenn davon ausgegangen wird, dass sich an den Lärmemissionen des Grundstücks Fl.Nr. 1764/2 nichts ändert, wird bei der heranrückenden Wohnbebauung (Bauparzellen 12 und 13) mit Hilfe einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand im Freien bzw. auf Erdgeschossniveau der Tagrichtwert für ein WA (55 dB(A)) eingehalten. Die Lärmschutzwand verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1764/2. Es verbleiben aber weitgehende Richtwertüberschreitungen in den Obergeschossen und auf der Bauparzelle 14. Für eine ausreichende Abschirmung des Erd- und Obergeschosses zur Tag- und Nachtzeit und ohne erforderliche Grundrissorientierung wäre eine 6 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Sie beträfe die Bauparzellen 12 und 13 sowie die Bauparzelle 14 auf eine Länge von 18 m. Die vorgenannten 18 m ergeben sich, weil die genaue Situierung des Wohngebäudes auf der Parzelle 14 noch nicht bekannt ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht wünschenswert, die 53 m lange und ca. 6 m hohe gewerbliche Gebäudeseite, die 2,50 m von der Grenze entfernt steht, um weitere ca. 60 m auf der Grenze zu verlängern. Städtebaulich akzeptabel wird eine 3,70 m hohe Lärmschutzwand angesehen, die um 18 m in die Bauparzelle 14 hinein verlängert werden muss. Somit verbleiben Richtwertüberschreitungen auf den Südostseiten der Obergeschosse der Bauparzellen 12 und 13. Folglich sind zum Zwecke des Schallschutzes Fensterorientierungen an schutzbedürftigen Räumen von den oben genannten Fassadenseiten weg vorzunehmen. Schutzbedürftige Räume sind Wohnzimmer, Wohnküchen, Kinderzimmer und Büros.

Es wird bestimmt, dass Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO auf die Abstandsflächen von Lärmschutzwänden nicht anzuwenden ist (gemäß Art. 81 Abs. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I]).

### 3.6.2.2 Nachtzeit

In der lautesten Nachtstunde ist das bestehende Wohnhaus „Sternberger Straße 14“ durch die Anfahrt und das Abstellen von bereits 1 Lkw (bis 7,5 t) von Lärmpegeln in der Größenordnung von 47 dB(A) bis 48 dB(A) betroffen, der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet somit um bis zu 8 dB(A) überschritten. Vor diesem Hintergrund ist der nächtliche Lkw-Verkehr in der Bestandsituation als unzulässig einzustufen. Mit einer Einhaltung des Wohngebiets-Richtwertes könnte erst im Fall einer Einfahrt eines weniger geräuschintensiven Fahrzeuges, wie eines Kleintransporters (bis 3,5 t), gerechnet werden. Davon ist nicht auszugehen, weil es sich hier um Fernanlieferungen handelt.

Auch vor dem Hintergrund zu befürchtender Spitzenpegel-Überschreitungen an der bestehenden Wohnbebauung ist nachts eine Anfahrt von Lastkraftwagen nicht möglich. Weiterhin kommt im Bestand die Problematik einer schalltechnisch unverträglichen Lkw-Zufahrt auf den öffentlichen Siedlungsstraßen an wohngebietstypischer Bebauung vorbei hinzu (Kottermair 29.06.2007, Seite 4).

Vor dem Hintergrund des Ansatzes auf der schalltechnisch sicheren Seite, dass der Wohnungsbestand entsprechend einem Mischgebiet beurteilt wird (Gemengelage), reichen für die künftig möglichen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft mit Einstufung als allgemeines Wohngebiet bauliche Schallschutzvorkehrungen alleine nicht aus. Die heranrückende Wohnbebauung würde die vorhandenen Gewerbenutzungen stärker einschränken als das bestehende Wohnhaus „Sternberger Straße 14“. Aufgrund dessen wird

aktiver Lärmschutz erforderlich. Ausgehend von einer 3,70 m hohen Lärmschutzwand verbleiben Richtwertüberschreitungen auf den Nordost- und Südostseiten der Obergeschosse der Bauparzellen 12 und 13 sowie der Südwest- und Südostseiten der Bauparzelle 14. Folglich sind zum Zwecke des Schallschutzes Fensterorientierungen an schutzbedürftigen Räumen von den oben genannten Fassadenseiten weg vorzunehmen.

### 3.6.3 Technische und rechtliche Vorgaben

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren sollten die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) so ausgelegt werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind (passiver Schallschutz).

In der Rechtsprechung gibt es Tendenzen (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.10.2006, 5 S 1904/06), bei heranrückender Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb, durch den Einbau von Lärmschutzfenster die Lärmproblematik zu regeln. Voraussetzung ist dabei, dass zumutbare Innenraumpegel nicht überschritten werden. Es wird auch angezweifelt, dass in diesem Fall als maßgeblicher Immissionsort gemäß TA-Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes zu nehmen und dort zu messen sei. Falls sich diese Rechtsprechung festigt, könnte sie als Befreiungsgrund hergenommen werden beim Thema Grundriss-/Fensterorientierung. Bedingung ist, dass nachts ein von Schallimmissionen unbelastetes Fenster zum Lüften vorhanden ist.

### 3.7 Infrastruktur

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

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

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung sollte das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen auf Grundlage der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zurückgehalten und versickert werden. Die Stellungnahme des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg vom 30.06.2008 ergab einen relativ hohen Grundwasserstand (ca. 1,50 m bis 2,00 m unter Gelände). Der gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 erforderliche Abstand von  $\geq 1,50$  m zwischen OK Filterschicht und dem mittleren Grundwasserhöchststand wird nicht eingehalten. Eine Schachtversickerung ist nicht möglich. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach, ergänzte, dass eine gezielte, punktuelle Versickerung in Bereichen, die nicht sicher frei bzw. befreit seien von Bodenverunreinigungen, nicht zulässig sei.

Dem Projektentwickler und den Stadtwerken Günzburg liegt der IFM-Untersuchungsbericht vor. Eine Lösung des Versickerungsproblems wird zwischen Mulden-Rigolenversickerung und technischer Rückhaltung zu suchen sein.

### 3.8 Bodenverunreinigungen

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück begann 1955. Das Gelände lag damals außerhalb der Ortsbebauungsgrenze. Gemäß einem dem Bauamt vorliegenden Luftbild vom 09.04.1945 ist im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1762/1 und 1760 eine Nutzungsstruktur zu erkennen, der sich ca. 80 m südlich entfernt eine Flakstellung außerhalb

des Bebauungsplanumgriffs anschließt. Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans sind auf dem Luftbild keine Bombentrichter zu erkennen (Maßstab ca. 1:5.200). Nachdem die bestehenden Hallen flach gegründet sind, können Blindgänger prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Den Bauakten konnte die Genehmigung (12.01.1984) für eine Betriebstankstelle mit einem 10.000 l Erdtank (je 5.000 l für Benzin und Diesel) entnommen werden. Ferner ist die Lage dreier Erdtanks je 10.000 l Heizöl bekannt (Bauplan-Nr. 303/1966). Ferner ist bekannt, dass z.B. mit Drehmaschinen in Gebäuden gearbeitet wurde. Das Gelände wurde verkehrsfrei gemäß Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO`08 durch den Projektentwickler abgeräumt. Vom IFM Dr. Schellenberg wurde danach eine Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes durchgeführt. Der Untersuchungsbericht vom 09.06.2008 liegt vor und wurde umgehend an die Fachbehörden verteilt. Im Bereich der ehem. Betriebstankstelle wurde Dieselgeruch festgestellt und eine Grundwasserprobe entnommen. Analytisch wurden Kohlenwasserstoffe im Boden nachgewiesen. Der untere Probenahmebereich lag im Grundwasserschwankungsbereich. Von Grundwasserverunreinigungen wird ausgegangen. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach, stellt fest (23.06.2008), dass nach Bodenschutzrecht eine relevante Untergrundverunreinigung vorhanden sei. Die historische Erkundung sei zu ergänzen. Der Umgriff der Belastung sei näher zu erkunden und darauf aufbauend ein Sanierungskonzept auszuarbeiten.

Die weitere Bodenuntersuchung wurde durch das Büro Dr.-Ing. Georg Ulrich durchgeführt (17.12.2008). In der abschließenden Stellungnahme stellte das Landratsamt Günzburg, Wasserrecht, fest (02.09.2010), dass eine Mineralölverunreinigung entstand, die im überplanten Bereich bis auf die Böschungskante zum Schlesierweg vollständig ausgekoffert wurde, sich bereits aber früher in den Bereich Schlesierstraße ausgebreitet hatte. Nachdem im Bereich des Bebauungsplans die Schadstoffe weitestgehend entsorgt wurden, behindert die Altlastproblematik das weitere Bebauungsplanverfahren nicht mehr.

### 3.9 Baukörpergestaltung

Zur Gestaltung von Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 91 der Bayer. Bauordnung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen an Hauptgebäude gestellt.

### 3.10 Flächenbilanz

Mischgebiet	4.493 m <sup>2</sup>	39,8 %
Allgemeines Wohngebiet	5.778 m <sup>2</sup>	51,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	36 m <sup>2</sup>	0,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	998 m <sup>2</sup>	8,8 %
Gesamtfläche	11.305 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 4. **Verfahren**

### 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vom 27.08.2007 bis zum 14.09.2007 zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Es gingen drei Stellungnahmen ein. Die vorgebrachten Argu-



mente werden wie folgt beurteilt:

Stellungnahmen	Ihre Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit Öffnung der Reindlstraße habe sich der Durchgangsverkehr im Schlesierweg verdreifacht. Tendenz steigend.</li> <li>- Die Verkehrsbelastung im Schlesierweg werde durch das neue Wohngebiet zunehmen.</li> <li>- Der Schlesierweg habe nur einen Gehweg und sei für Durchgangsverkehr nicht geeignet. Vorgeschlagene Änderungen: Verkehrsberuhigung, Einbahnstraße</li> <li>- Minderung der Qualität des bestehenden Wohnens durch zunehmende Lärmbelastigung und verstärkte Umweltbelastungen (18 m lange Lkw; Ruinierung von Gehwegen und Straßen; Schlafstörungen).</li> </ul>	<p>Umstrukturierung zum Wohnen ist hier siedlungsstrukturell zielführend. Wohnen löst Ziel- und Quellverkehr aus. Der Durchgangsverkehr ist nicht diesem Bebauungsplan anzulasten und kann durch ihn nicht gelöst werden.</p> <p><i>Der Problembereich wird an die zuständige Verkehrsbehörde zur Bearbeitung in eigener Zuständigkeit weitergegeben.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- alternative interne Erschließung <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht mittels U-Form sondern Stichschleife über alte Riegg &amp; Spiess Zufahrt direkt zur Weißenhorner Straße.</li> <li>- andere Zu-/Abfahrt über das südliche Grundstück Fl.Nr. 1760</li> <li>- Die nordöstliche Gebietszufahrt sowie die 2 Stellplätze gegenüber den Wohnräumen des Schlesierwegs 10 werden abgelehnt.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Straßenführung mit zwei Zu- und Abfahrten verbessert die allgemeine Zugänglichkeit des Gebietes und schafft Alternativen bei Störungen insbesondere für Versorgungs- und Noteinsatzfahrzeuge. Die Erschließung mittels U-Form ist hier angemessen.</p> <p>Die Stellplätze werden ca. 20 m nach Westen verschoben und auf 3 öffentliche Stellplätze erweitert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im allgemeinen Wohngebiet (<b>WA</b>) nicht zulassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul> </li> <li>- Im Mischgebiet 4 (<b>MI4</b>) nicht zulassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> </li> </ul>	<p>Auf MI4 wird verzichtet.</p> <p>Die Fläche von WA und MI3 wird neu zu einem allgemeinen Wohngebiet zusammengefasst.</p> <p>Entfallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle Zwecke</li> </ul> <p>Bleibt ausnahmsweise zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis maximal 8 Betten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Mischgebiet 1 (MI1) nicht zulassen:</li> </ul>	<p>Die Fläche MI1 und MI2 wird als gegliedertes Mischgebiet (MI-G) festgesetzt</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe.</li> </ul>	MI-G1 wird nicht weiter eingeschränkt; in MI-G2 wird zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis maximal 8 Betten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Wohnbebauung keine 2 Vollgeschosse mit Pult- oder Satteldach zulassen sondern Anpassung an die umliegende Bebauung mit 1 Vollgeschoss und Satteldach.</li> </ul>	Wird unverändert beibehalten

#### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.02. bis 26.03.2008 durchgeführt. Mehrfach wurde die geplante Straßenbreite von 4,25 m in Frage gestellt. Der neue Lösungsansatz mit einer Straßenbreite von 4,75 m wurde in einem eigenständigen, eingeschränkten Verfahrensschritt (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) vor Abwägung in den Gremien durchgeführt. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 16.06. bis 27.06.2008 erneut um Stellungnahme gebeten. Dies ermöglichte, mit einem abgestimmten Konzept in die Abwägung zu gehen.

#### 4.3 Satzungsbeschluss

Am 28.07.2008 fand die Abwägung im Stadtrat statt. Der Satzungsbeschluss konnte nicht gefasst werden, weil der Schadensumfang der Bodenverunreinigung nicht erkundet war und folglich auch kein Sanierungskonzept vorlag. Seit dem 02.09.2009 steht die Altlastproblematik einer Bebauung nicht mehr im Wege.

Der Projektentwickler überlegte eine alternative Bebauung des Planungsbereichs. Deshalb wurde der Satzungsbeschluss zunächst zurückgestellt.

Günzburg, den 11.08.2011

Friedenberger