

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 “Beidseits der Schreberstraße“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	3
2	Lage und Erschließung des Plangebietes	3
3	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
4	Bestehende Bebauungspläne	5
5	Planungsalternativen, Standortbegründung	5
6	Verfahren	6
6.1	Verfahrensart	6
6.2	Durchführungsvertrag	7
7	Geländeverhältnisse und Bestandsbeschreibung	7
8	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	7
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	7
8.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
8.3	Auseinandersetzung mit Zielen und Grundsätzen des LEP und des Regionalplans	9
9	Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung	10
9.1	Städtebau	10
9.2	Verkehr	11
9.3	Grün- und Freiraum	12
10	Art der baulichen Nutzung	13
10.1	Allgemeines Wohngebiet	13
10.2	Urbanes Gebiet	13
10.3	Nutzungsspektrum im Vorhabenbezug	14
11	Maß der baulichen Nutzung	14
12	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	17
13	Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen	20
14	Gestaltung	21
14.1	Dachformen, Dachneigungen	21
14.2	Dacheindeckung	21
14.3	Einfriedungen	22
15	Verkehrerschließung	23
16	Ver- und Entsorgung, Erschließung	24
16.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	24
16.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	25
16.3	Bestehende oberirdische Freileitung	27
17	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	27

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreberstraße"

Begründung

18	Artenschutz	29
19	Immissionsschutz	30
19.1	Verkehrslärm, Gewerbelärm	30
19.1.1	Planungsinhalt und Anwendung der Regelwerke	30
19.1.2	Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm	31
19.1.3	Umsetzung des Schallschutzes vor Wohnungsbezug	34
19.1.4	Verkehrslärm	34
19.1.5	Sonderthema Warnsignale unbeschränkter Bahnübergang	36
19.1.6	Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen	36
19.2	Geruch	37
20	Brandschutz	37
21	Umweltbelange	37
21.1	Schutzgebiete	37
21.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
21.3	Schutzgut Boden und Wasser	38
21.4	Schutzgut Fläche	38
21.5	Schutzgut Luft und Klima	39
21.6	Schutzgut Mensch	39
21.7	Schutzgut Landschaft	39
21.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	39
21.9	Fazit Abhandlung der Umweltbelange	40
22	Denkmalschutz	40
23	Klima und Energie	40
24	Bodenschutz	41
25	XPlanung Standard	41
26	Planungsstatistik	41
27	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	41
28	Anlagen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	42
29	Verfasser	42

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

In den vergangenen Jahren wurde das Plangebiet im Wesentlichen gewerblich genutzt. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung an diesem Standort liegen die Flächen seit einigen Jahren brach und werden nicht mehr genutzt.

Anlass der Planung ist die Konversion einer Gewerbebrache vorrangig zu Flächen für Wohnbebauung mit untergeordneten sozialen und gewerblichen Nutzungen. Planungsziel ist die Entwicklung und Neuordnung eines lebenswerten Stadtquartiers. Gezielt werden innerörtliche Potentialflächen im Zuge der Revitalisierung eines brach gefallenen Standortes genutzt. Durch die vorliegende Überplanung und Nachnutzung des Standortes dient die Planung auch der städtebaulichen Nachverdichtung. Dem dringend benötigten örtlichen Bedarf an Wohnraum wird Rechnung getragen.

Der geplante Rückbau der bestehenden Gebäudestrukturen sowie der zugehörigen Infrastrukturen und die damit verbundene Neuordnung des Areals trägt dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Handlungsziel „Neustrukturierung und Entwicklung von Siedlungspotenzialen im innerstädtischen Siedlungsbereich auf brachgefallenen Flächen“ in besonderem Maße Rechnung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Entwicklung zu schaffen und zu sichern, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ veranlasst. Durch die Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert.

2 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Günzburg und wird bestandsorientiert von der Ulmer Straße angebunden. Das Siedlungsumfeld ist im Norden, Osten und Süden überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelt gewerblichen bzw. gemischten Nutzungsstrukturen und im Westen durch die örtliche Bahnlinie Günzburg-Mindelheim und Gewerbe geprägt. Das Plangebiet ist vollständig durch die Schreberstraße und den Rinnweg erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Ulmer Straße und einem Gewerbe-/Gastronomiebetrieb. Im Osten durch Wohnbebauung. Im Süden durch Wohnbebauung und Schrebergärten. Im Westen durch die Bahnstrecke 5351 Günzburg-Mindelheim.



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot-markiert), Stand 08/2025, o. M.

3 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet GE) und im Süden als Fläche für öffentliche Parkplätze dargestellt. Teilräumlich werden im Westen, Süden und Osten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Im Norden ist eine Bundes-, Staats- und Kreisstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenzen und anbaufreier Straße (der Ulmer Straße) dargestellt. Südlich der Ulmer Straße ist parallel zu dieser der Verlauf eines „Hauptfuß- und Radweges“ dargestellt. Zudem werden im Norden ein Bodendenkmal sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Trafostation) und in der Nordwestecke eine Busch- und Baugruppe dargestellt. Der Rinnweg und der südliche Abschnitt der Schreberstraße sind als sonstige Straßen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Durch die Innenentwicklung i. V. m. einem vorgabenbezogenen Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert und somit nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg mit Lage des Plangebietes (schwarz-gestrichelter Umgriff), Stand 08/2024, o. M.

4 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 13 „für das Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schöpfelerstraße, westlich der Schreberstraße“ rechtskräftig. Der Umgriff ist nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Dieser setzt für den nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet, den südlichen Bereich eine öffentliche Parkfläche und für die Schreberstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Der östliche Bereich und der Rinnweg sind nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung überplant. Die Überlagerungsbereiche werden im Zuge des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geändert und vollständig ersetzt.

5 Planungsalternativen, Standortbegründung

Mit der beabsichtigten Planung wird eine Flächenrevitalisierung bzw. Konversion einer gegenwärtigen Gewerbebrache durchgeführt. Eine innerörtliche Potentialfläche wird zur städtebaulichen Nachverdichtung herangezogen, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen wird. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) vor, das Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Grundstücksverfügbarkeiten sind gegeben. Planungsalternativen sind damit entbehrlich bzw. nicht vorhanden. Die kommunale Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten kommt zu dem Ergebnis, dass vergleichbare Mindestgrößen bzw. Flächenpotentiale innerhalb der Stadt aufgrund von fehlenden Entwicklungsbereitschaften nicht zur Verfügung stehen.

Der Standort eignet sich aus den nachfolgenden Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung:

- Der Standort befindet sich im Innenbereich. Der Innen- vor Außenentwicklung und Neustrukturierung und Entwicklung von Siedlungspotenzialen im innerstädtischen Siedlungsbereich auf brachgefallenen Flächen wird Rechnung getragen. Außenbereichsflächen werden geschont.
- Es handelt sich überwiegend um eine bereits bebaute und genutzte innerörtliche Gewerbebrache, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die wohnbauliche Nachverdichtung steht im Focus.
- Im Norden, Osten und Süden sind bereits großflächig Wohnbebauungen vorhanden. Im Westen bildet die Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim eine bestehende Zäsur. Die geplanten Nutzungen gliedern sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.
- Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist durch die Schreberstraße und den Rinnweg gesichert. Die Ulmer Straße wickelt den Verkehr leistungsfähig ab.
- Hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Belange gilt das Plangebiet als konfliktarm.
- Infrastruktureinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Behörden, Einkaufsmöglichkeiten, etc. sind vor Ort verfügbar und z. T. fußläufig erreichbar.

6 Verfahren

6.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit (zusätzlicher) frühzeitiger Unterrichtung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Aus den nachfolgenden Gründen wird eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB begründet.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der ein brachliegender, bislang bereits baulich genutzter (gewerbliche Vornutzung) Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt für die geplante Nutzung unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

6.2 Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Günzburg und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens, der Nutzung und die Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB spätestens vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen.

7 Geländeverhältnisse und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 449,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Das Plangebiet ist gegenwärtig eine gewerbliche Brachfläche. Vorhanden sind Gebäudestrukturen und Anlagenbestandteile (Werkstatt, ein Werk für Reifenrunderneuerung, die dazugehörigen Verwaltungsräume sowie zwei Waschhallen) sowie die bereits versiegelten Freiflächen im Umfeld dieser baulichen Strukturen. Die in der Vergangenheit genutzten Bereiche sind vollständig versiegelt. Selbes gilt für die beiden Abschnitte der Straßenverkehrsflächen. Im Norden und Süden sind gegenwärtig zwei (unbebaute) Sukzessionsflächen vorhanden. Diese Freiflächen umfassen einige Gehölzstrukturen und Bäume. Zudem verläuft im Westen eine oberirdische Freileitung.

8 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Günzburg ist im LEP Bayern als Oberzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zudem wird für Günzburg ein Doppelzentrum mit Leipheim dargestellt.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)

8.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Günzburg als Oberzentrum (Doppelzentrum mit Leipheim) im Verdichtungsraum dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG PS B I 4 G (7)) dargestellt. Im Westen wird eine Schienenstrecke (Bestand Haupt-/Nebenbahn N) dargestellt. Im Norden wird eine Regionalbedeutungssames Straßennetz (regionaler Verkehr) dargestellt.

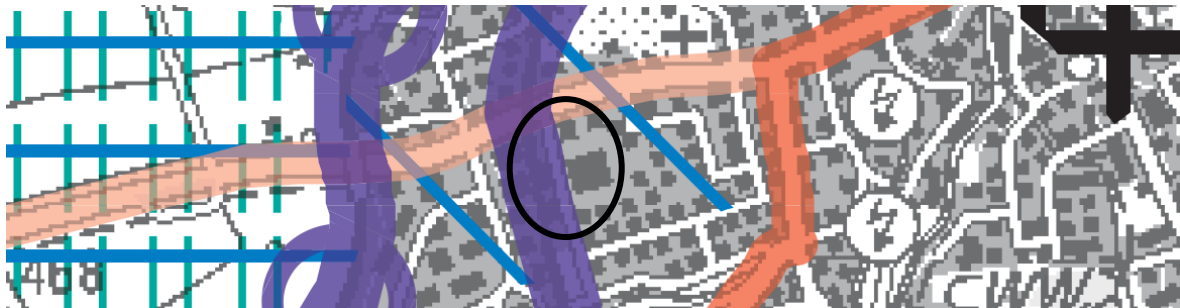


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller (schwarzer Kreis), Raumnutzungskarte, Stand 08/2024, o. M.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans Donau-Iller (RP 15) sind zu beachten.

- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Bei der Planung neuer Wohn-/Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)

- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen (B III 1 G 7)

8.3 Auseinandersetzung mit Zielen und Grundsätzen des LEP und des Regionalplans

Mit der vorliegenden Planung wird einer innerörtlichen Gewerbebrache eine neue Nutzung (Wohnbebauung) zugeführt. Gezielt werden Außenbereiche geschont und vorhandene Innenbereichsflächen vorrangig genutzt. Damit wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt. Außenbereichsflächen werden geschont. Der städtebaulichen Nachverdichtung sowie der Flächenrevitalisierung bzw. Konversion wird Rechnung getragen. Bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden genutzt. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum wird entgegengewirkt. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Neu- und Ersatzpflanzungen werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) prüft und bewertet die vorhandene Habitat-Eignung, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Auf die bestehende nutzungsbedingte Versiegelung als Vorbelastung wird hingewiesen.

Gemäß dem Regionalplan ist in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können. Auf die Vorbelastung der bestehenden Bebauung und gewerblichen Nutzung des Areals inklusive des Umfelds wird verwiesen. Gegenüber dem bisherigen Zustand kommt zu keiner negativen Veränderung des Versickerungsverhaltens mit verringerter Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses. Vielmehr erfolgen durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung keine gewerblichen Einträge ins Grundwasser, was sich positiv auswirkt. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die geplanten wohnbaulichen Nutzungen ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich erfolgt kein Eingriff in den Untergrund im Westen. Eine Nutzung des Untergrunds im Osten ist ausschließlich für die bereits bestehenden unterbauten Bereiche relevant. Damit wird den Zielen des Vorbehaltsgebietes Rechnung getragen und das gesicherte Grundwasservorkommen vor Beeinträchtigungen geschützt. Das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird in seiner Funktion nicht berührt und nicht beeinträchtigt.

Ebenfalls bleiben die Schienenstrecke (Bestand Haupt-/Nebenbahn N) im Westen und die regionale Verkehrsachse (Ulmer Straße) unberührt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Donau-Iller widersprochen.

9 Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung

9.1 Städtebau

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet eine Vorhaben- und Erschließungsplanung, welche gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Das Plangebiet teilt sich städtebaulich in die zwei Bereiche („Bahnrand“ MU 1 bis MU 3 sowie „Karree“ MU 4 und WA) auf: Westlich der Schreberstraße handelt es sich um ein langgestrecktes Baugrundstück entlang der Bahnstrecke (Bahnrand), abgeschildert mit einer Schallschutz-Umwehrung als Einfriedung auf der Westseite. Östlich der Schreberstraße befindet sich ein Karree, ein annähernd quadratisches Grundstück. Die Planung sieht für das überplante Areal schwerpunktmäßig Wohnbebauung in den südlichen Bereichen und innerhalb des Karrees sowie weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungsformen im nördlichen Baugrundstücksteil vor.

MU 1 (Haus 1):

Südlich der Ulmer Straße setzt das Haus 1 mit einem sechs-geschossigen Gebäude (zuzüglich Dachterrasse) und teils begrünter Fassadenstruktur einen städtebaulichen Akzent. Die Nutzung als quartiersinterne Hochgarage sichert eine schnelle Abwicklung des Verkehrs, dem Heraus-halten des Verkehrs aus dem Quartier selbst sowie kurze und schnelle Zuwegungen. Die Nutzung wird ergänzt als gewerbliche Nutzung mit einer Mobilitätsstation für Carsharing, E-Fahr-räder/Lastenräder, etc.

MU 2 (Haus 2):

Südlich angrenzend ist im Haus 2 eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen, die den infolge der städtebaulichen Entwicklung neu und zusätzlich entstehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abdecken wird. Aufgrund der angestrebten Kapazität der Kita, kann auch der un-abhängig vom Vorhaben bestehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ebenfalls mit bedient werden, wodurch die örtliche Bedarfsplanung berücksichtigt wird. Die Ausbildung als zweige-schossiger Baukörper mit einem baulichen Aufgang zur Erschließung der Dachfläche reduziert den Flächenverbrauch zu Gunsten der Gartengröße, zusätzlich kann der Dachgarten die Frei-bereiche ergänzen. Zusammen mit dem Haus 1 entsteht ein städtebauliches Ensemble, das über seine Nutzungsmischung hinaus auch die Neubaubereiche fördert. Der Kindergarten grenzt an die Bahnstrecke an, wodurch weitere Maßnahmen vorgesehen sind. Eine durchge-hende Einfriedung als Schallschutz-Umwehrung auf der Westseite in Orientierung zur Bahn-strecke ist geplant. Somit ist Lärmaspekten vorgebeugt und zugleich ist ausgeschlossen, dass man in den Gleisbereich gelangen kann.

MU 3 (Haus 3 und Haus 4):

Anschließend folgen die langgezogenen und lärmabschirmenden Gebäude der Häuser 3 und 4 mit Wohnnutzungen in drei Geschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss (vier Vollge-schosse). Durch das zu mindestens einer Seite, zwingend die Südseite, zurückversetzte Staf-felgeschoss wird die Höhenentwicklung reduziert, um eine Höhenabstufung zu erzielen.

MU 4 (Haus 5 und Haus 9), WA (Haus 6 bis Haus 8):

Das Karree östlich der Schreberstraße besteht aus fünf Wohngebäuden, die sich in der Höhe nach Süden und Osten (zum bestehenden Siedlungsumfeld) hinabstaffeln. Nach Norden schirmt ein viergeschossiges Gebäude, das durch die Teilung in drei Hauptbaukörper mit zwischengeschalteten Verbindungselementen räumlich gegliedert ist, ab (Haus 5). Zusammen mit dem ebenfalls viergeschossigen Gebäude (Haus 9) fasst es städtebaulich einen zentralen begrünten Quartiershof (Innenhof), den die umliegenden dreigeschossigen Gebäude (Haus 6, 7 und 8) umschließen. Im zentralen Umfeld werden Zonen mit hoher Aufenthaltsqualität, Stützpunkte zur Mobilitätsversorgung, etc. geschaffen.

Abstufend nach Osten sind für das Haus 8 im WA drei Vollgeschosse vorgesehen. Für die Häuser 6 und 7 im WA sind zwei Geschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss (drei Vollgeschosse) geplant. Durch die Zurückversetzung der beiden Häuser auf der Süd- und vor allem Ostseite wird eine weitere Höhenabstufung zum Siedlungsbestand erreicht. Dasselbe gilt für das Haus 5 mit einer gestaffelten Abstufung auf der Ostseite des Gebäudes. Zugleich werden umfangreiche Abstände nach Osten zu den angrenzenden Grundstücken von mindestens 5 m bis 6 m freigehalten, um eine Belichtung und Besonnung weiterhin zu gewährleisten.

Die Parkierung für die Nutzungen erfolgt zum einen im Bereich des Karrees in einer Tiefgarage, die den wesentlichen Stellplatzbedarf abdeckt. Ergänzend werden zum anderen weitere Stellplätze im zentralen Parkhaus im Norden angeordnet. Dabei unterstützt das Mobilitätskonzept Möglichkeiten der Stellplatzoptimierung, weshalb die Positionierung einer Mobilitätsstation bestehend aus Car-/Fahrrad-Sharing, Lastenräder, etc. im geschützten Bereich der Hochgarage vorgesehen ist. Gezielt werden eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes und eine zu hohe städtebauliche Verdichtung vermieden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Durch die Errichtung der Hochgarage kann die Unterbauung durch Tiefgaragen ausschließlich auf das Karree beschränkt werden, in dem bereits eine Unterkellerung durch die Bestandsnutzung vorhanden ist. In den Bereichen entlang der Bahn können über Flachgründungen tieferliegende Bodenschichten unbeeinträchtigt erhalten bleiben.

Das neue Stadtquartier soll einen wichtigen Beitrag zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Günzburg leisten, die soziale Vernetzung auch mit den umliegenden und bestehenden Wohngebieten fördern sowie über ökologische Bauweisen und ein ausgereiftes Mobilitätskonzept ein möglichst hohes Maß an Nachhaltigkeit gewährleisten.

9.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird auf die Schreberstraße ausgerichtet, die im Norden unmittelbar in die Ulmer Straße mündet. Über die Ulmer Straße ist die Verknüpfung mit den örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen schnell und leistungsfähig gewährleistet. Eine Linksabbiegespur sichert ein leistungsfähiges Einbiegen in die Ulmer Straße ausgehend von der Schreberstraße.

Über die Schreberstraße werden das quartiersinterne Parkhaus und die Tiefgarage im Karree erschlossen, so dass die Verkehre der geplanten Nutzungen auf kurzem Wege unmittelbar zur Ulmer Straße geführt werden. Eine direkte verkehrliche MIV-Erschließung der geplanten Nutzungen über den Rinnweg ist nicht vorgesehen. Gezielt wird der Verkehr aus dem (bestehenden) Wohngebiet herausgehalten.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung soll auch der Straßenraum der Schreberstraße und des Rinnweges im Bereich des überplanten Areals teilweise neu- und umgestaltet werden. Neben einer maßvollen Grüngestaltung und Akzentuierung durch zahlreiche neue Straßenbäume sollen auch Angebote für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) im öffentlichen Raum geschaffen werden und die fußläufige Erschließung des Quartiers durch straßenbegleitende Fußwege verbessert werden.

Die künftige Gestaltung des Straßenabschnittes (Schreberstraße) im Bereich der Kita (MU 2) bis zum Abbiegepunkt in den Rinnweg soll als Tempo-30 Zone ausgelegt werden und durch Grünbuchten gegliedert werden.

9.3 Grün- und Freiraum

Mit der Ausprägung der Freianlagen soll einerseits eine hohe Qualität des Grünbestands nach außen hin gesichert und andererseits auch dem neuen Quartier im Inneren eine eigene Identität verliehen werden.

Der westlich gelegene Bahnrand bildet sich als grünes Band ab, in dem die Freiflächen die neue Bebauung vorwiegend in Form von privaten Freiflächen umfließen, während im Karree eine klassische und großzügige Innenhofsituation entsteht. Der die Kita umschließende Freibereich bietet durch seine Größe und den verschiedenen Spielmöglichkeiten einen Ort, an dem sich die Kinder in verschiedenen Altersklassen individuell gut entwickeln und einen inneren Bezug zu Freiräumen aufbauen können. Zwischen den Häusern entstehen kleinflächigere Freibereiche, die den Bewohnern als wohnungsnaher Kommunikationsort dienen sollen. Zugleich sind Fahrrad-Einhausungen geplant.

Der Innenhof im Karree soll mit seinen Sitz- und Spielmöglichkeiten einen Aufenthaltsort und Treffpunkt für alle Bewohner des Quartiers sein. Durch den aufgekanteten Binnenbereich können um den gemeinschaftlichen Spielplatz auch große Bäume oberhalb der Tiefgaragendecke gepflanzt werden, und so zur Durchgrünung des Innenhofs beitragen. Innerhalb des Bebauungsplanes sichert eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern diese grünordnerische Ausprägung bzw. Zweckbestimmung des Innenhofs.

Die Flachdächer der geplanten Hauptgebäude, sofern möglich, sollen für Photovoltaik nutzbar und extensiv begrünt werden, da sich Gründächer positiv auf die ökologischen Funktionen, den Wasserhaushalt und die Wasserrückhaltung sowie die kleinklimatische Situation innerhalb des neuen Stadtquartiers auswirken.

10 Art der baulichen Nutzung

10.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird im Osten für das Karree mit Haus 6, 7 und 8 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der bestehende und umliegende Gebietscharakter beibehalten und fortgeführt.

Neben Wohngebäuden werden auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie beispielsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die Zulässigkeiten orientieren sich am bestehenden Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung eingehalten wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO) sind ausgeschlossen. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Verkehr, zusätzlicher Lärm, etc.) sind diese Nutzungen auszuschließen. Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Wohnbauentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen.

10.2 Urbanes Gebiet

Entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung wird für das Haus 5 und 9 sowie am Bahnrand für das Haus 1, 2, 3 und 4 ein Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dies wird wie folgt städtebaulich begründet.

Ziel ist die immissionsschutzfachliche und städtebauliche Würdigung des Übergangs von einem Allgemeinen Wohngebiet im Osten zum Gewerbegebiet inklusive Bahnlinie im Westen. Der Standort konzentriert sich dabei auf ein Innenentwicklungspotenzial mit Berücksichtigung des Nebeneinanders von bestehenden und geplanten Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe, wobei eine bereits vorhandene Bebauung bzw. Nutzung überplant wird. Innerhalb des geplanten Stadtquartiers soll als kommunales Planungsziel mehr Flexibilität in der Nutzungsdurchmischung eingeräumt werden, ohne dabei das aufgrund der räumlichen Strukturen vorhandene Lärmschutzniveau sowie das Gebietsgefüge mit Schwerpunkt Wohnen östlich der Bahn und Schwerpunkt Gewerbe westlich der Bahn zu verlassen. Durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des MU 1 bzw. des Haus 1 (Mobilitätsstation bzw. Parkhaus mit gewerblichem Betreiber) sowie die soziale Nutzung bzw. das Haus 2 (Kita) ist die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes eingehalten, da eine untergeordnete Gewerbenutzung sowie soziale Nutzung vorhanden ist, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stört.

Zulässig sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um die Nutzungsbestimmung weit und konkret genug zu fassen. Als wesentliches Element dient das quartiersinterne Parkhaus (als Hoch-/Parkgarage mit Mobilitätsstation und Stellplätze), welches als Nutzungsart planungsrechtlich gesichert wird. Zudem sind die mit einer Nutzung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, technische Infrastruktur, Technikräume, Einhausungen von Fahrradstellplätzen, Gebäudetechnik, Nebenanlagen für die Energie- und Wärmeversorgung oder Ähnliches erlaubt, die einen Bestandteil der Vorhabenplanung bilden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (zusätzlicher Lärm und Verkehr, etc.) innerhalb des vorliegenden Stadtquartiers ausgeschlossen bzw. städtebaulich nicht sinngemäß. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

Zudem ist es nicht vorgesehen, in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln. Für diese Gewerbeart sind andere Flächen beispielsweise im Westen oder zentrumsnahe Flächen vorhanden. In dieser Lage, östlich von bestehenden Einzelhandelsbetrieben und außerhalb des Stadtzentrums, sind Einzelhandelsbetriebe städtebaulich nicht erwünscht. Zudem erzeugen diese Nutzungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in einem wohnbaulich geprägtem Siedlungsumfeld, was gezielt vermieden werden soll.

10.3 Nutzungsspektrum im Vorhabenbezug

Auf Grundlage des § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert den Nutzungszweck für die jeweiligen Gebäude/Nutzungen eindeutig. Ggf. darüber hinaus gehende nutzungsspezifische Details sind im Durchführungsvertrag geregelt.

11 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Maß der baulichen Nutzung wird auf die Vorhaben- und Erschließungsplanung abgestimmt. Durch das Nutzungsmaß wird die innerstädtische Nachverdichtung am vorliegenden Standort in einem verträglichen Ausmaß gesteuert, wobei der höhenteknischen Abstufung von Norden/Westen nach Osten/Süden zum bestehenden Siedlungsumfeld einen hohen Stellenwert zugeordnet wird. Die planzeichnerischen Nutzungsabgrenzungen orientieren sich am unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung.

Für das urbane Quartier (MU) wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgeschrieben. Damit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten und eine flächeneffiziente Ausnutzung ermöglicht.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 vorgesehen. Damit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO überschritten, was wie folgt städtebaulich begründet wird. Es handelt sich um eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung von bestehenden Bauflächen. Gezielt wird dem Grundsatz der Innentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Die Nutzung von Außenbereichsflächen i. V. m. einer erstmaligen Inanspruchnahme und Versiegelung wird vermieden. Bereits versiegelte und bebaute Flächen im Innenbereich werden für den Wohnungsbau gesichert. Durch die vorliegende städtebauliche Nachverdichtung ist die Überschreitung des Orientierungswertes vertretbar. Als Kompensationsmaßnahmen dienen die innere Gliederung und Durchgrünung, der begrünte Innenhof und die extensive Dachbegrünung der Hauptbaukörper.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine zulässige Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,90 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen erlaubt. Maßgeblich für diese Überschreitung ist die Tiefgarage, durch welche aufgrund der erforderlichen Stellplätze dieser Bereich unterbaut wird, sowie oberirdische Durchwegungen, Stellplätze, etc.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) gemessen in der Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bildet bei Flachdächern (FD) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika, in Anlehnung an die zulässige Dachform. Aufgrund des weitestgehend ebenen und bestehenden Geländes mit den vorhandenen bzw. angrenzenden Erschließungsstraßen (Schreberstraße, Rinnweg) ist als Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der höchste Punkt der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße, auf der Lotrechten von der Gebäudemitte im Erdgeschoss (EG) des Hauptgebäudes zur Fahrbahnachse, zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist (Schreberstraße, Rinnweg). Die dabei zugrundeliegende Zuordnung entspricht dem jeweils höchsten Punkt der Fahrbahnmitte (Straßenachse). Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf diese OK FFB EG um bis zu 0,30 m vom festgesetzten Bezugspunkt unter- oder überschritten werden. Die Höhenlage der maximalen OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude dem Straßenniveau und dem vorhandenen Gelände bzw. Siedlungsumfeld an. Die geplanten Höhenkoten der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, um eine bessere Vollzugsfähigkeit und Prüfung auf Baugenehmigungsebene zu sichern.

In Anlehnung an die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die maximale Gesamthöhe (GH), die maximale Anzahl an Vollgeschosse und die maximale Geschossfläche (GF) jeweils für die Hauptgebäude festgesetzt. Ein Puffer sichert ausreichende Handlungsspielräume.

- MU 1: Gesamthöhe von 18,50 m mit sechs Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 5.700 m² als Höchstmaß. Die höhenteknische Exponierung wird ausschließlich für den städtebaulichen Akzent der Quartiersgarage ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Eine nicht überbaute Dachplattform für Stellplätze zählt nicht als Vollgeschoss.
- MU 2: Gesamthöhe von 10,50 m mit zwei Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 1.200 m² als Höchstmaß. Gezielt wird die Kita in ihre baulichen Ausprägung gesichert, um den neuen und den bereits bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken. Die Nutzung des Dachgartens sowie der Dachauf-/Zustieg zählt nicht als Vollgeschoss.
- MU 3: Gesamthöhe von 12,50 m mit vier Vollgeschossen (drei Geschosse inklusive zurückversetztem Staffelgeschoss) und einer Geschossfläche von 6.750 m² als Höchstmaß. Die beiden ausschließlich für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebäude werden gesichert. In Orientierung zum Bahnrand ist das vorliegende höhere Nutzungsmaß mit vier Vollgeschossen städtebaulich sowie auch als Abschirmung vertretbar. Zudem wird das vierte Vollgeschoss als auszubildendes zurückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt. Mindestens zu einer Seite, zwingend jedoch im Süden, ist das Staffelgeschoss zurückzusetzen, um einen verträglichen Übergang als abstufende Höhenentwicklung zum Siedlungsbestand zu erreichen. Das Maß der Zurückversetzung orientiert sich an der Vorhaben- und Erschließungsplanung.
- MU 4: Gesamthöhe von 12,50 m mit vier Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 7.200 m² als Höchstmaß. Auch im Übergang zum Karree wird straßenbegleitend zur Schreberstraße und als Abschirmung nach Norden ebenfalls das vorliegende höhere Nutzungsmaß mit vier Vollgeschossen erlaubt. Straßenbegleitend entlang der Schreberstraße wird der Raum städtebaulich gefasst. In Orientierung zum bestehenden Siedlungsumfeld im Osten wird ein reduziertes Nutzungsmaß städtebaulich begründet: Für das Haus 5 im MU 4 ist daher das vierte Vollgeschoss als auszubildendes zurückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt. Mindestens zu einer Seite, zwingend jedoch im Osten, ist das Staffelgeschoss im Haus 5 zurückzusetzen, um einen verträglichen Übergang als abstufende Höhenentwicklung zum Siedlungsbestand und zum Straßenraum zu erreichen. Das Maß der Zurückversetzung orientiert sich an der Vorhaben- und Erschließungsplanung.
- WA: Gesamthöhe von 9,50 m mit drei Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 3.400 m² als Höchstmaß. Die ausschließlich für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebäude werden gesichert. Erneut wird in Orientierung zum Siedlungsumfeld für das Haus 6 und Haus 7 ein reduziertes Nutzungsmaß städtebaulich begründet. Das jeweils dritte Vollgeschoss für das Haus 6 und Haus 7 ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Mindestens zu zwei Seiten, zwingend jedoch im Süden und Osten, ist das Staffelgeschoss im Haus 6 und Haus 7 zurückzusetzen, um den verträglichen Übergang als abstufende Höhenentwicklung zum Siedlungsbestand zu erreichen und fortzuführen. Das Maß der Zurückversetzung orientiert sich an der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Die zusätzliche Festsetzung einer Wandhöhe ist entbehrlich, da die Hauptgebäude durch die maximale Gesamthöhe (GH) i. V. m. der zulässigen Dachform und Dachneigung (Flachdach bis maximal 5°) in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt sind.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise für Lüftungszwecke, Klimatechnik-Anlagen, Wärmepumpen, PV-/Solarthermieranlagen, Dachzu- und Aufstiege, Schallschutz-Umwehungen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,00 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf den technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der Gesamthöhe erfordern. Selbes gilt für den Dachzu- und Aufstieg und die notwendige Schallschutz-Umwehrung für das MU 2 (Kita), das damit planungsrechtlich gesichert ist. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen und Aufbauten.

12 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Vorhabenplanung gilt im WA, MU 2 und MU 3 eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wodurch die Einzelgebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen.

Im MU 4 wird aufgrund der räumlichen Gliederung des Hauptbaukörpers in drei Gebäudebereiche mit zwischengeschalteten baulichen Verbindungselement eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wodurch die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Der abweichenden Bauweise wird durch den Vorhabenbezug eindeutig Rechnung getragen.

Im MU 1 wird der Errichtung der quartiersinternen Hochgarage planungsrechtlich Rechnung getragen. Die Südseite des Gebäudes ist ohne Grenzabstand auf der Nutzungsabgrenzung MU1/MU2 bzw. der zukünftigen Grundstücksgrenze vorgesehen. Dadurch gilt im MU 1 die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass das Hauptgebäude nach Süden zur Grundstücksgrenze bzw. Nutzungsabgrenzung des MU 2 ohne (seitlichen) Grenzabstand zulässig sind. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Durch die zulässige südliche Grenzbebauung im Rahmen der abweichenden Bauweise ist dies der Fall. Zudem handelt es sich um denselben Grundstückseigentümer im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag, wodurch die Grundstücksverfügbarkeiten nachgewiesen sind. Aufgrund der Grenzbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung bzw. keine Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung des Baugrundstückes MU 2 zu prüfen. Die abweichende Bauweise ohne (seitlichen) Grenzabstand im Süden wird wie folgt begründet: Die Nordseite des MU 2 (Kita-Standort) umfasst einen Außenbereich des Gebäudes, der zu verkehrlichen Zwecken (Stellplätze, An- und Abfahrt, Liefer- und Bringservice, Zu-/Eingang) dient. Der Außenbereich umfasst eine ausreichende Tiefe von mindestens 10 m. Durch

die Tiefe und Nutzung des Außenbereiches liegen keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung vor. Im Erdgeschoss ist die Situierung bzw. Unterbauung u. a. mit Stellplätzen vorgesehen, wodurch ebenfalls keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung vorliegen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Obergeschosses sind durch die West-, Süd- und Ostseiten gesichert, die Nordseite hat hinsichtlich Belichtung und Besonnung eine untergeordnete Funktion. Mit dem Dachzu-/aufstieg handelt es sich um einen überbauten Zugang zur Dachfläche. Auch der Dachgarten hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung. Erneut sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Dachnutzung durch die West-, Süd- und Ostseiten gesichert. Schlussfolgernd ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung des Baugrundstückes MU 2 gesichert. Beeinträchtigungen liegen nicht vor, wodurch die abweichende Bauweise ohne südlichen Grenzabstand (des MU 1) unter Vorhabenbezug städtebaulich vertretbar ist.

Die Festsetzung der Bauweise wie beispielsweise Einzelhäuser (E) ist entbehrlich, da dies bereits durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung i. V. m. den überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig festgelegt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht und sind auf die konkrete Planung abgestimmt. Die Situierung der Baugrenzen wird jeweils gebäudebezogen (Hauptbaukörper) auf das Vorhaben zugeschnitten. Abstände zu den Hauptbaukörpern von jeweils ca. 1 m werden freigehalten, um eine Flexibilität auf der Ausführungsebene zu sichern, wobei das Vorhabenkonzept in seiner Ausformung beibehalten wird.

Insbesondere nach Osten werden Abstände von mindestens 5 m bis 6 m freigehalten, um zum einen ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstückseigentümern und zum anderen nach wie vor eine Belichtung und Besonnung zu sichern. Selbes gilt für die Freihaltung des Abstandes von mindestens ca. 4 m im Süden. Zudem wird durch die Situierung der Baugrenzen die Karree-Bebauung mit freizuhaltenden Innenhof gesichert.

Um eine geringfügige und angemessene Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen, dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis maximal 1,50 m durch einzelne Gebäudeteile oder Gebäudevorsprünge wie beispielsweise Balkone, Terrassen oder Ähnliches überschritten werden.

Im Zuge der Vorhabenplanung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Einhausungen von Fahrradstellplätze vorgesehen, die bauplanungsrechtlich als bauliche Anlagen zu werten sind. Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen wie Einhausungen von Fahrradstellplätzen jeweils bis zu einem Flächenumgriff von maximal 75 m² und bis zu einer maximalen Höhe von 3,80 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine weitergehende Konkretisierung dieser Festsetzung ist entbehrlich, da dies über den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig gesichert ist. Die Festsetzung begründet sich zudem auf der Tatsache, dass ausreichend Fahrradstellplätze einen wesentlichen Bestandteil im Mobilitätskonzept bilden und auf diese Weise planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (konkrete Gebäudesituierung), die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe, die Festsetzung der jeweiligen Bauweise sowie die Festlegung von gebäudebezogenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Regelungen zu den Abstandsflächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich bzw. entbehrlich. Daher wird festgelegt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die nach Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Entsprechend sind Abstandsflächenregelungen nicht anzuwenden, da durch die überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. dem Vorhabenbezug der Situierung der Hauptbaukörper mit verbleibenden zueinanderliegenden Abständen eindeutig Rechnung getragen wird. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung ist auf diese Weise vermieden sowie entsprechende Abstände gewahrt. Die verbleibenden Abstände werden wie folgt dargelegt und begründet, wobei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nutzungen zu berücksichtigen ist. Im Zuge der Entwicklung erfolgt eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung, wobei eine abnehmende Bebaubarkeit von Norden/Westen nach Süden/Osten vorgesehen ist. Im Zuge der Nachverdichtung sind die verbleibenden Abstände der Baukörper zueinander städtebaulich vertretbar. Das städtebauliche Planungsziel auf der Ostseite ist grundsätzlich die Entwicklung eines Karrees mit umliegender Bebauung und Innenhofsituation. Diese Zielstellung erfordert die vorliegenden Abstände, da nur in dieser Weise der Raum städtebaulich gefasst wird. Höhere Abstände führen i. d. R. zu isolierten Einzelbebauungen und stehen der städtebaulichen Konzeption der Entwicklung eines Karrees mit umliegender Bebauung und Innenhofsituation entgegen. Im Zuge des städtebaulichen Planungsziels sind die vorliegenden Abstände damit begründbar. Diese sind zugleich vertretbar, sofern eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Baugrundstücke sichergestellt sind. Alle maßgebenden Baukörper umfassen grundsätzlich freibleibende West- und/oder Südseiten, welche die maßgebenden Belichtungsachsen sichern. Entscheidend sind auf der Ostseite des Stadtquartiers der Innenhof bzw. die West-/Südachsen sowie auf der Westseite des Stadtquartiers die nicht-abgeschirmten Süd- und Westachsen. Zudem sind auch nach Norden, Westen, Süden und Osten ausreichende von Überbauung freigehaltene Bereiche in der vorliegenden Planung als auch im Bestand vorhanden, die Belichtung und Besonnung sichern. Unabhängig davon sind durch die Einhaltung der außenliegenden Abstandsflächen ebenfalls keine Beeinträchtigungen vorhanden. Die verbleibenden zueinanderliegenden Abstände führen schlussfolgernd zu keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung und sind im Zuge des städtebaulichen Planungsziels vertretbar.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Bauweise als vier- bis drei-geschossige Bebauung, z. T. mit gestaffelter Abstufung auf den Süd-/Ostseiten vorgesehen. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung ist diese Entwicklung im vorliegenden Ausmaß städtebaulich vertretbar. Gezielt wird eine Höhenabstufung von Westen (Nordseite des Bahnlands mit vier Vollgeschossen) bzw. Norden (Nordseite des Karrees mit vier Vollgeschossen) in Richtung Süden (Südostseite des Karrees mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss sowie Südseite des Bahnlands mit drei Geschossen und Staffelgeschoss) geplant. Damit soll die Nachverdichtung mit einer zum Siedlungsbestand abnehmenden Bauweise in einem verträglichen

Maß gesteuert werden. Durch die Einhaltung der außenliegenden Abstandsflächen, insbesondere nach Osten und Süden zum angrenzenden Siedlungsbestand werden eine heranrückende Wirkung von Baukörpern reduziert und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung gezielt vermieden. Aus diesem Grund wird auch der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen im Süden auf mindestens 4 m und im Osten zu den angrenzenden Grundstücken auf 5 m bis 6 m erhöht. Damit werden die Abstände von den Außenwänden der Hauptbaukörper zu den umliegenden Grundstücken eingehalten und zugleich erhöht sowie eine verträgliche Bebauung mit Berücksichtigung des Siedlungsumfelds gewährleistet.

13 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung – mit Ausnahme der nachstehenden Abweichung – anzuwenden ist. Die Fahrradstellplätze sollen der TR 6102 „Anforderungen an Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e.V. (ADFC) für empfehlenswerte Fahrradabstellanlagen entsprechen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Abweichung in Form eines reduzierten Stellplatzschlüssels. Die Ausführungen sind im Detail dem beigefügten Mobilitätskonzept als Anlage 6 der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der abweichende Stellplatzschlüssel ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Auf dieser Weise ist der abweichende Stellplatzschlüssel rechtlich verankert und bedarf keine weitergehenden Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes selbst. Als Kompensation für die Abweichung sind zum einen innerhalb des MU 1 (Haus 1) eine Mobilitätsstation sowie zum anderen innerhalb des Plangebietes diverse Mobilitätselemente vorgesehen. Um dem verstärkten Mobilitätsgedanken planungsrechtlich Rechnung zu tragen, sind innerhalb des MU 1 (Haus 1) Nutzungen wie beispielsweise Stellplätze für Carsharing, Stellplätze für Fahrrad-Sharing, eine Fahrradreparatur-Station oder die der Wohnnutzung dienenden Mobilitätselemente im Sinne der o. g. Mobilitätsstation umzusetzen. Das Mobilitätskonzept legt nachvollziehbar den funktionsfähigen Umgang mit Verkehr, Mobilität und Stellplätzen innerhalb des Stadtquartiers mit Umfeld-Beziehungen dar, wobei das in Bearbeitung befindliche gesamtstädtische Mobilitätskonzept berücksichtigt wird.

Durch die Tiefgarage und das Parkhaus/die Hochgarage werden die erforderliche Anzahl an Stellplätzen innerhalb der privaten Baugrundstücke nachgewiesen. Gezielt wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet. Das Mobilitätskonzept unterstützt die Stellplatzoptimierung, weshalb die Positionierung von Mietautos, Fahr- und Lastenrädern, E-Bikes, etc. im Bereich des Parkhauses (MU 1 / Haus 1) verortet ist.

Grundsätzlich sind Garagen, Tiefgarage, Tiefgaragen-Einfahrten/Einhausungen/Rampen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Tiefgaragen-

Einfahrten und Rampengebäude sind damit ebenfalls innerhalb und außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Die Situierung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Dadurch werden die getroffenen Festsetzungen auf die Erforderlichkeit der Umsetzung abgestimmt. Die Symbolisierung der Tiefgarage (Tg) wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt, wobei die exakte Ausgestaltung inklusive Umgriff dem Vorhaben- und Erschließungsplan obliegt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung von Stellplätzen oder Nebenanlagen ist aufgrund des Vorhabenbezuges entbehrlich.

Ziel der Planung ist die schnelle Abwicklung des Verkehrs von der Schreberstraße inklusive Linksabbiegespur zur Ulmer Straße, wobei der Rinnweg so gering wie möglich beansprucht werden soll. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Tiefgaragen Zu- und Abfahrten ausschließlich von und zur Schreberstraße (Flur-Nr. 2110/6, Gemarkung Günzburg) zulässig sind. Damit wird diesem Ziel Rechnung getragen. Zudem werden die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage planzeichnerisch festgesetzt. Eine exakte Festsetzung des Umgriffs der Tiefgarage ist aufgrund des Vorhabenbezugs entbehrlich.

14 Gestaltung

14.1 Dachformen, Dachneigungen

Im Zuge des nachhaltig und modern ausgerichteten Stadtquartiers sind ausschließlich Flachdächer (FD) für die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Die Dachform wird explizit auf die Vorhabenplanung abgestimmt. Für den Standort in Bahnrandlage mit westlicher Zäsur der Bahnstrecke und mit einer Karree-Bebauung ist die Dachform städtebaulich vertretbar und zeitgemäß. Im Sinne einer abstufenden Höhenentwicklung nach Süden bzw. Osten trägt dies zusätzlich zur Höhenreduzierung bei. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Garagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungstrakte oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachform und Materialien getroffen, um den ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

14.2 Dacheindeckung

Um die Hauptbaukörper zusätzlich in die Landschaft einzubinden und der nachhaltigen Ausrichtung des Quartiers einen Stellenwert zuzuordnen, sind bauliche Maßnahmen zur begrünzten Dacheindeckung umzusetzen. Flachdächer von Hauptgebäuden dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche errichtet werden. Um eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 8 cm betragen. Neben der begrünzten Einbindung der Dachlandschaft in das Landschaftsbild sind damit auch ökologische und nachhaltige Vorteile verbunden. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser

zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Eine artenreiche Zusammensetzung der Pflanzen ist zu berücksichtigen.

Die extensive Dachbegrünung gilt für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des MU 1 und MU 2. Auf der im MU 1 verorteten Hochgarage ist keine bauliche Überdachung des obersten Geschosses vorgesehen, wodurch eine extensive Dachbegrünung nicht möglich ist. Als Kompensation ist teilträumlich eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Nutzung des MU 2 als Kita ist mit einem nutzbaren Dachgarten geplant, wodurch eine extensive Dachbegrünung nicht möglich ist. Auch ein Dachgarten trägt zu einer begrünten Wirkung und Nutzung bei. Sollte die Dachfläche des MU 2 nicht als nutzbarer Dachgarten beansprucht werden, sind die Flachdächer von Hauptgebäuden im MU 2 ebenfalls zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

Zusätzlich zur Dachbegrünung ist gemäß geltender Bayerischer Bauordnung (BayBO) ein Beitrag zu erneuerbaren Energien zu leisten. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie beispielsweise Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie) sind gemäß BayBO erforderlich. Aufgeständerte Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen auf den begrünten Flachdächern der Hauptgebäude sind daher umzusetzen. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, sind diese technischen Anlagen um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.

14.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Daher sind als Materialien bzw. Einfriedungen durchgehend geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder Ähnliches ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten offenen Ortsbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten, Türen, Zugänge, Gartentüren, etc. sind jedoch geschlossene Elemente zulässig. Ausgenommen von den Festsetzungen zu den Einfriedungen sind erforderliche Lärmschutzeinrichtungen wie beispielsweise Lärmschutzwände, Lärmschutzumwehungen oder Ähnliches. Dies betrifft die Einfriedung als Schallschutz-Umwehrung auf der Westseite in Orientierung zur Bahnstrecke. Die nordwestliche Lücke zwischen MU 1 und MU 2 ist einzufrieden, um Durchgänge zu verhindern.

Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden.

15 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist bestandsorientiert über die Schreberstraße und den Rinnweg mit Anbindung der Ulmer Straße gesichert.

Planungsziel ist die Neu- und Umgestaltung des öffentlichen Straßenverkehrsraums mit Geh- und Fußweg, straßenbegleitenden Grünzonen und Stellplätzen innerhalb der Schreberstraße und des Rinnwegs. Die Verkehrsräume werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Eine neue Linksabbiegespur inklusive Querungsinsel mit Aufweitung des Verkehrsraums von der Schreberstraße zur Ulmer Straße sichert eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung.

Für den nordwestlichen Teilbereich ist z. T. eine Neugestaltung der Grünfläche bzw. des Gehwegs mit Anbindung des bestehenden Gehwegs entlang der Ulmer Straße geplant. Aus diesem Grund erfolgt hierfür ebenfalls die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Für die künftige Gestaltung des Straßenabschnittes (Schreberstraße) im Bereich der Kita (MU 2) bis zum Abbiegepunkt in den Rinnweg ist im Zuge von verkehrsordnerischen Maßnahmen eine Tempo-30 Zone angedacht. Durch die Einbindung von Grünbuchten wird eine Entschleunigung des Verkehrs erreicht.

Die Verkehrsräume Schreberstraße und Rinnweg sind gemäß RAST06 ausreichend breit für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw und Pkw/Müllfahrzeug dimensioniert. Die Einteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch die bestandsorientiert freizuhaltenen Sichtfelder im Ausfahrtsbereich Schreberstraße / Ulmer Straße. Innerörtliche Sichtfelder auf den Straßenverkehr sind konsequent eingehalten. Die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen wird vorgeschrieben, um auch künftig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Als weiteres Element der verkehrlichen Erschließung dient die quartiersinterne Hochgarage bzw. das Parkhaus im Norden (Haus 1 / MU 1), unmittelbar am Knotenpunkt Ulmer Straße / Schreberstraße zzgl. Linksabbiegespur. Dies wickelt das Verkehrsaufkommen schnell und leistungsfähig ab und sorgt für ein Heraushalten von Verkehrsmengen aus dem Stadtquartier und dem Siedlungsumfeld. Selbes Ziel hat die Situierung von Tiefgaragen Zu- und Abfahrten ausschließlich von und zu der Schreberstraße (Flur-Nr. 2110/6, Gemarkung Günzburg) zulässig. Damit wird der Rinnweg, der Verkehrsraum innerhalb des Wohngebietes, gezielt von Verkehrsmengen entlastet.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens im Umfeld und an relevanten Knotenpunkten aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsuntersuchung (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) erstellt. Grundlage der Verkehrsuntersuchung zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens bilden die Verkehrszählungen aus dem November 2022. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse werden die Verkehre des Prognose-Nullfalls 2035 (ohne das Bauvorhaben)

sowie ein Prognose-Planfall 2035 (mit dem Bauvorhaben) ermittelt. Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Neuverkehrsaufkommen von ca. 825 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen (Spitzenstunde morgens ca. 80 Kfz/h, Spitzenstunde mittags ca. 40 Kfz/h Spitzenstunde abends ca. 65 Kfz/h). Innerhalb der maßgeblichen Spitzenstunden kann der Verkehr auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen am Knotenpunkt (K2) Ulmer Straße / Schreberstraße und am Knotenpunkt (K8) Weißenhorner Straße / Königswiesenweg weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Auch im Bereich der Parkhauszufahrt und der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird der Verkehr äußerst leistungsfähig abzuwickeln sein. Im Rahmen der Untersuchung wurden für den Analyse, Prognose-Nullfall 2035 sowie für den Prognose-Planfall 2035 die relevanten Verkehrszahlen für die Lärmberechnung gemäß RLS'19 ermittelt. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Verkehrsräume i. V. m. dem geplanten Vorhaben ist ordnungsgemäß nachgewiesen. Nähere Konkretisierungen sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen. Vorsorglich und zukunftsweisend wird eine zusätzliche Linksabbiegespur inklusive Querunginsel umgesetzt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrserschließung planungsrechtlich gesichert. Etwaige Rettungswege, Durchwegungen, Umfahrungen, etc. für die Wohngebäude sind innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

16 Ver- und Entsorgung, Erschließung

16.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom-/Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse in der Schreberstraße und im Rinnweg möglich. Die Überprüfung der potenziellen Nutzung von bestehenden Kanälen ist im Zuge der abschließenden Entwässerungsplanung vorzulegen (Abnahme, Dichtheitsprüfung, Säuberung, etc.).

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Anschlusspunkte sind vorhanden.

Schmutzwasserversorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal in der Schreberstraße eingeleitet werden. Anschlusspunkte sind vorhanden.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Ein Brandschutznachweis ist auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

Strom- und Energieversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der geltenden BayBO sind PV-Anlagen vorzusehen, wodurch ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet wird. Die Wärmeversorgung wird mittels Luft-/Wasser-Wärmepumpen abgedeckt. Gegebenenfalls sind zentrale Verteilstationen in einzelnen Gebäuden erforderlich, wodurch vorsorglich festgesetzt wird, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Durch die Zulässigkeiten von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, technischer Infrastruktur, Technikräumen und auch Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung innerhalb des Urbanes Gebietes (MU) wäre auch eine Nahwärmestation wie beispielsweise eine BHKW-Anlage planungsrechtlich gesichert und auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Günzburg bzw. die örtliche Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Der Verkehrsraum der Schreberstraße und des Rinnwegs ist ausreichend breit für eine Befahrbarkeit Müllfahrzeug/Pkw. Die Abfallentsorgung ist, wie im Bestand, gesichert. Für die Anordnung der Müllbehälterstandplätze sind auf dem Privatgrund geeignete Möglichkeiten geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die infrastrukturelle Erschließung ist nachgewiesen und auf der Ebene der Baugenehmigung abschließend vorzulegen. Die Niederschlagswasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung wird im nachfolgenden Kapitel behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Es handelt es sich um zwei Niederspannungs-Stromkreiskabel, Straßenbeleuchtungsanlagen und 20-kV-Kabelleitungen mit den Bezeichnungen "GZ124" und "GZ126", jeweils der LVN, welche zur Transformatorenstation Nr. 765B5 "Schreberstraße" verlaufen. Zudem werden im Bereich des Rinnwegs bestehende Erdgasleitungen betrieben. Die beiden 20-kV-Mittelspannungs-Kabelleitungen und die Erdgasleitung sind als Hinweis in der Planzeichnung hinterlegt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.

16.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Erschließungstechnisch gilt die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß den geltenden Richtlinien ist die Versickerung von Niederschlagswasser zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise zu versickern. Für darüber hinausgehende anfallende Mengen an nicht verschmutztem Niederschlagswasser sind ggf. zusätzlich Rückhaltemaßnahmen wie beispielsweise ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,

Regenwasserzisternen, Rigolen, etc. vorzusehen. Maßgebend beurteilt das Baugrundgutachten (Anlage 2 der Begründung) die Bodenverhältnisse sowie Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerung. Der Bodenaufbau beschreibt sich durch die Schichtenfolge aus Auffüllungen (Oberboden, Schicht 1), darauffolgende Auffüllungen (Kiese, Schicht 2), darauffolgende Schluffe und Kiese (Geogen, Quartär, Schicht 3) und darauffolgende (Fein-) Sande und Mergel (Geogen, Tertiär, Schicht 4). Der für eine Versickerung in den (geogenen) Kiesschichten der Schicht 3 (Kiese) relevante Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) wurde gemäß Baugrundgutachten aus einem durchgeführten Leistungspumpversuch ermittelt. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ergibt sich ein anzusetzender k_f -Wert von $9,6 \times 10^{-3}$ m/s. Gemäß DIN 18130 ist die Wasserdurchlässigkeit als „stark durchlässig“ zu bezeichnen. Gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Wert im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Somit sind die anstehenden quartären Kiese als versickerungsfähig einzustufen. Zudem haben die kommunalen Stadtwerke im Laufe des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets und im Umfeld die Versickerung von Oberflächenwasser ordnungsgemäß funktioniert.

Grundsätzlich wird die Entwässerung über die Versickerung mittels Sickerrigolen gesichert. Das anfallende Wasser wird auf diese Weise über die belebte Bodenzone und die darunter liegenden Schichten gereinigt. Entsprechende Flächen und Volumina sind im Zuge der Entwässerungsplanung auf Baugenehmigungsebene vorzuhalten. Die Dachbegrünung auf den Dachflächen fördert zusätzlich die Retention des Regenwassers i. V. m. Verdunstung. Die Versickerung wird einschlägig über die Entwässerungssatzung geregelt. Die Entwässerung ist daher über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail gesichert. Die abschließende Entwässerungsplanung (mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen) wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Für den Bebauungsplan ist die Erschließungskonzeption über die Versickerung eindeutig nachgewiesen

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

16.3 Bestehende oberirdische Freileitung

Teilräumlich wird das Plangebiet im Bereich der Schreberstraße von einer bestehenden oberirdischen Freileitung überspannt. Es handelt sich um eine Straßenbeleuchtungsanlage der Stadt Günzburg, im Zuständigkeitsbereich der LEW Verteilnetz GmbH. Das Straßenbeleuchtungsnetz (die Freileitung von Mast zu Mast) ist im Eigentum der Stromnetz Günzburg GmbH & Co. KG (SNG). Die Straßenbeleuchtungsanlage (die Betonmasten mit Leuchten) entlang der Schreberstraße sind im Eigentum der Stadt Günzburg.

Die Freileitung muss voraussichtlich während der Bauzeit umgelegt bzw. außer Betrieb genommen werden. Es ist beabsichtigt, das entsprechende Teilstück für den Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen, um somit eine verkabelte Straßenbeleuchtung im Ausbaubereich der Schreberstraße zu erhalten. Die unterirdische Verlegung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen und wird auf der Baugenehmigungsebene berücksichtigt.

17 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet sind umfangreiche grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen (Neupflanzungen, Ersatzpflanzungen, Aufwertungen, Freiräume) geplant, um der baulichen Nutzung und Versiegelung entgegenzuwirken und ein hochwertiges Stadtquartier zu schaffen. Für jegliche Pflanzungen ist die Artenliste zu berücksichtigen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anordnung der Freiflächen abgebildet und somit planungsrechtlich gesichert. Verstärkt wird dies durch einschlägige planungsrechtliche Festsetzungen.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen und Wege bzw. Durchwegungen innerhalb der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden. Damit wird auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert.

Städtebauliches Ziel sind außenliegende, um die Gebäude umfließende, Freiflächen für das urbane Gebiet (Bahnrand im Westen). Das Allgemeine Wohngebiet / urbane Gebiet (Karree im Osten) wird von einem begrünten Innenhof mit Freiflächen geprägt. Die geplanten Freiflächen sind durch den Vorhabenbezug gesichert. Selbes gilt für den Innenhof mit seinen Sitz- und Spielmöglichkeiten, um auch den Vorgaben des Art. 7 BayBO (Kinderspielplatz) Rechnung zu tragen. Eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung) sichert diese grünordnerische Ausprägung.

Um die weiteren Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Sinne eines ein- und durchgrünten Plangebietes zu sichern, sind je angefangene 750 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (I. Wuchsklasse) oder zwei heimische Laubbäume (II. Wuchsklasse) bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) aus der Artenliste zu pflanzen. Die Standorte der Pflanzung sind grundsätzlich frei wählbar, um eine ggf. notwendige Flexibilität auf der Baugenehmigungsebene zu sichern. Die Standorte sind durch die Freiflächenplanung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gesichert. Ziel ist unter anderem eine gärtnerische Gestaltung der Freianlagen mit Baumpflanzungen.

Aus demselben Grund wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht über- oder unterbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden auch mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Künstliche Gestaltungselemente wie die Anlage von Schottergärten und Steingärten (von mehr als 10 m² je Baugrundstück) sind ebenfalls nicht erlaubt, da solche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind nicht zulässig.

Die Anpflanzungen je angefangene 750 m² Baugrundstücksfläche sind jeweils mit den Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung im Innenhof) kombinierbar bzw. gegenseitig anrechenbar. Die Standorte der Pflanzbindung sind ebenfalls frei wählbar, um eine ggf. notwendige Flexibilität auf der Baugenehmigungsebene zu sichern.

Neben den allgemeinen grünordnerischen Maßnahmen sind folgende weitere Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung im Innenhof) erlaubt: Erforderliche Feuerwehrumfahrungen und Zu- und Abfahrten, Durchwegungen, Wege sowie die der Nutzung zugeordnete Außenanlagen, Stellplätze, Ausstattungen, Mobiliar, Freizeitspielgeräte und untergeordnete Nebenanlagen oder Vergleichbares. Damit werden die für das Karree bzw. den Innenhof notwendigen Wege und Anlagen planungsrechtlich ermöglicht, was im Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail abgebildet ist.

Im Zuge der geplanten Entfernung des Gehölzbestandes im Norden und Süden sind neben den o. g. Neupflanzungen auch verbindliche Ersatzpflanzungen als Kompensation vorzunehmen. Die artenschutzrechtliche Habitat-Eignung des Gehölzbestands bewertet und prüft eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1 der Begründung). Aus den bereits o. g. Gründen wird auf dieser Standort nicht festgelegt, sondern ist über die Freiflächenplanung gesichert.

Neben flächenbezogenen Maßnahmen sind auch bauliche Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Auf die Dachbegrünung der Flachdächer wird verwiesen (vgl. Ziff. 14.2). Die Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dies gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Zugleich ist für das Parkhaus im MU 1 eine teilräumliche Fassadenbegrünung durch beispielsweise Kletterpflanzen, Rankhilfen oder Ähnliches umzusetzen, um mikroklimatische und ökologische Begünstigungen zu fördern.

Die Mindest-Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss im Bereich von Bäumen (auf je 12 m²) mindestens 0,80 m und in nicht überbauten Bereichen mindestens 0,50 m betragen. Damit werden zum einen eine ausreichende Mutterbodenschicht und zum anderen ein ausreichender Wurzelraum für Baumstandorte sichergestellt. Um den gemeinschaftlichen Spielplatz sind in dieser Weise auf die geplanten Bäume oberhalb der Tiefgaragendecke gesichert, um zur Durchgrünung des Innenhofs beitragen. Nicht für Erschließung oder als Terrasse benötigte Flächen sind mit Erde zu überdecken, als offene Vegetationsflächen herzustellen und zu bepflanzen oder einzusäen, um erneut den Versiegelungsanteil zu reduzieren.

Generell sind Pflanzungen/Begrünungen spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. dieser Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

Dem Bauantrag (Baugenehmigungsverfahren) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Die Einhaltung der Maßnahmen und die Verwendung der Arten- und Pflanzliste ist verbindlich.

Zentrales Planungsziel ist die Neu- und Umgestaltung der Straßenräume der Schreberstraße und des Rinnweges im Bereich des überplanten Areals. Grünordnerisch soll eine maßvolle Grüngestaltung und Akzentuierung durch zahlreiche neue Straßenbäume erreicht werden. Aus diesem Grund sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt, sondern ist im Detail über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

18 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird hingewiesen (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes). Zusammengefasst wird eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen sind planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Nach erfolgter Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach BNatSchG ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor. Sämtliche Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung zu versehen.

19 Immissionsschutz

Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung, Imakum GmbH (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes) zum Gewerbe- und Verkehrslärm nach TA Lärm. Zudem wurde eine Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imb-dynamik GmbH (Anlage 5 der Begründung des Bebauungsplanes) erstellt.

19.1 Verkehrslärm, Gewerbelärm

Die vollständigen Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung, Imakum GmbH (Anlage 4) zu entnehmen und sind zusammengefasst dargestellt.

19.1.1 Planungsinhalt und Anwendung der Regelwerke

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die bisher gewerblich genutzten Flächen des „Ihle-Areals“ entlang der Schreberstraße. Es sind Wohnnutzungen und im untergeordneten Maße gewerbliche Nutzungen als auch eine Kita zu berücksichtigen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Dieser Bereich soll in ein urbanes Gebiet (MU) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) strukturiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Hierbei werden die Einwirkungen von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitgeräuschen auf das Plangebiet sowie die Umgebung untersucht.

Die Prüfung und Beurteilung der v. g. Punkte erfolgte nach den für Immissionen in der Bauleitplanung anzuwendenden technischen Regelwerken (DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1). Außerdem wird für Verkehrsgläusche die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV und für Geräusche von Betrieben und technischen Anlagen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, in der jeweils geltenden Fassung herangezogen.

Grundlage der Verkehrslärmuntersuchung sind die für den Prognosehorizont 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen auf Straßen und Schienenwegen. Für die schalltechnische Untersuchung liegt ein Straßenverkehrsgutachten vor. Einflüsse des Vorhabens in der Umgebung des Plangebiets sind durch einen Vergleich der Geräuschsituation 2035 mit Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Planfall) gegenüber der Geräuschsituation 2035 ohne Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Nullfall) zu beurteilen. Gegen den Verkehrslärm umzusetzende Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am Prognose Planfall.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können bzgl. des Verkehrslärms Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem durch den Straßen- und Schienenverkehr vorbelasteten Bereich befindet, werden die Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgestellt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen im allgemeinen Wohngebiet (WA) 59/49 dB(A) tags/nachts, im urbanen Gebiet (MU) 64/54 dB(A) tags/nachts und liegen somit 4 dB über den städtebaulichen Orientierungswerten.

19.1.2 Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm

a) Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes

Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärm ist in der städtebaulichen Planung die DIN 18005 bzw. die TA Lärm. Diese beiden Normen enthalten je nach Schutzwürdigkeit (im vorliegenden Fall nördlich des Plangebietes Mischgebiet (MI), westlich Gewerbegebiet (GE), südlich reine Wohngebiete (WR) und östlich Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA)) die folgenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte:

- Reine Wohngebiete (WR) tags 50 dB(A) nachts 35 dB(A)
- Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
- Gewerbegebiet (GE) tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass in den Bereichen der bestehenden Bebauung, um das Plangebiet, von einer Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Richtwerte der TA Lärm von bis zu 4 dB auszugehen ist. Dieser Zustand wird jedoch bereits durch die Vorbelastung von Betrieben außerhalb des Plangebietes erzeugt und ist unabhängig von der Reihenfolge der im Plangebiet errichteten Gebäude. Der Beitrag der im Plangebiet vorgesehenen Zusatzbelastung kann nach Kap. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm dem gegenüber als irrelevant mit Blick auf den Gesetzeszweck an gesehen werden. Die geplanten Nutzungen im räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes sind somit prinzipiell genehmigungsfähig.

b) Gewerbelärm im Plangebiet

Im Plangebiet werden an der Bebauung tagsüber an allen Fassaden die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Nachts kann es im urbanen Gebiet (MU) am Gebäude Haus 5 an der Nord und Westfassade nach den Ermittlungsergebnissen zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm bzw. des Orientierungswerts der DIN 18005 bis 14 dB an der Nordfassade und bis zu 8 dB an der Westfassade kommen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung werden an dieser Stelle Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass zum Lüften von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderliche Fenster an dieser Stelle nicht zulässig sind.

Ebenso kann es im urbanen Gebiet (MU) am Gebäude Haus 3 an der Nordfassade über alle Geschosse und teilweise an der Ostfassade zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm bzw. des Orientierungswerts der DIN 18005 bis 4 dB kommen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung werden an dieser Stelle Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass zum Lüften von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderliche Fenster an dieser Stelle nicht zulässig sind bzw. empfängerseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm umzusetzen.

Gleiches gilt für die oberen Geschosse OG2 und OG3 am westlichen Teil der Nordfassade von Haus 9 und in den oberen Geschossen OG2 und OG3 an Teilen der Westfassade von Haus 9. Hier kommt es zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm bzw. des Orientierungswerts der DIN 18005 bis 2 dB. Zum Schutz der Wohnbevölkerung werden an dieser Stelle Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass zum Lüften von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderliche Fenster an dieser Stelle nicht zulässig sind bzw. empfängerseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm umzusetzen.

Die vom Ausschluss von Immissionsorten betroffenen Fassaden zeigt die Abbildung 25 im Abschnitt 10.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Schallgutachten Anlage 4).

Im Gebäude Haus 2, in dem die Kita mit einer ausschließlichen Tagnutzung untergebracht ist, kommt es in der Nacht an der Nordfassade über alle Geschosse zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von bis zu 10 dB und an der Ostfassade zu Überschreitungen

des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von bis zu 12 dB. In diesem Gebäude ist eine schutzbedürftige Nachtnutzung zum Beispiel durch Wohnen ausgeschlossen. Ebenso wird eine schutzbedürftige Nachtnutzung zum Beispiel durch Wohnen in dem als Parkhaus geplanten Gebäude Haus 1 ausgeschlossen.

Abweichend von den oben genannten Einschränkungen können Immissionsorte zulässig sein, wenn empfängerseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm umgesetzt werden (z. B. geschlossene Wintergärten, geschlossene Balkone, geschlossene Laubengänge oder anderweitig vorgelagerte Schallschutzmaßnahmen), welche eine Einhaltung der nach TA Lärm zulässigen Richtwerte in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster sicherstellen.

Entlang der Ostfassade des Gebäudes Haus 3 plant der Bauherr aus diesem Grund zum Schutz vor Gewerbelärm die Umsetzung von Abschirmungen, nördlich der hoch belasteten Fenster zu Schlafräumen. Diese werden mit 2,92 m geschosshoch geplant und sollen entsprechend der geplanten Balkone eine Tiefe von 1,5 m aufweisen. Zur Sicherstellung der schalltechnischen Wirksamkeit wird ein bew. Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von $R'w \geq 24$ dB vorausgesetzt. Details zur Planung bzw. Platzierung der Elemente können Kapitel 4.4.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Günzburg, Bericht Nr. 0709-005/30 vom 23.06.2025 (Anlage 4) entnommen werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) werden die Anforderungen der TA Lärm sowohl tags als auch nachts eingehalten. Grundbedingung hierfür ist die Errichtung von Haus 5, welches als Schallschutzriegel fungiert. Der Gebäudekomplex Haus 5 ist somit für den Schallschutz der dahinerliegenden Gebäude maßgeblich und aus Gründen des Schallimmissionschutz vor Umsetzung der Häuser im WA komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen zu errichten.

c) Gewerbelärm aus dem geplanten urbanen Gebiet (MU)

Im Plangebiet werden im nordwestlichen Bauraum in den Gebäuden Haus 1 und Haus 2 gewerbliche Nutzungen (Parkhaus mit Carsharing, Kita) untergebracht. Für das durch diese Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen wurden plausible Ansätze mit entsprechenden Schallleistungspegeln aufgestellt und überprüft. Generell sind diese Vorhaben realisierbar, ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren für die tatsächlich geplanten Anlagen zu führen.

Das Parkhaus wird von Osten über die Schreberstraße angefahren. Die im Freien befindlichen Parkflächen für den Hol- und Bringverkehr der Kita sind südlich des Parkhauses (Haus 1) vorgesehen und werden über die Schreberstraße erreicht. In dem dortigen Einwirkungsbereich der Geräusche sind keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Auf eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in das Plangebiet ist zu achten. Dieses Ziel wird erfüllt.

19.1.3 Umsetzung des Schallschutzes vor Wohnungsbezug

Da der Schallschutz der Wohnbevölkerung im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) erst mit dem Baufortschritt der benachbarten Gebäude des geplanten urbanen Gebiets (MU) gewährleistet werden kann, wird eine Regelung zur Baureihenfolge in den Bebauungsplan aufgenommen.

19.1.4 Verkehrslärm

a) Schallschutzkonzept gegen Verkehrslärm

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Zustand ohne Bebauung im signifikanten Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den westlich angrenzenden Gleisanlagen betroffen. Durch eine darauf abgestimmte vorgesehene Bebauung wird der von Westen her erfolgende Schalleintrag erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.

Außer den Geräuschen vom Schienenverkehr sind die lokal wirksamen Geräusche von den im Plangebiet vorgesehenen Straßen zu berücksichtigen. Für die schalltechnische Untersuchung wurde eine „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Ulmer Straße / Schreberstraße / Rinnweg, gevas humberg / partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH“ (Anlage 3 der Begründung) für das Plangebiet bzw. die maßgeblichen umliegenden Straßen erstellt, aus dem sich die für schalltechnische Berechnungen erforderlichen Basisdaten für die zu berücksichtigenden Straßenabschnitte in den Zuständen Prognose Nullfall und Prognose Planfall ergeben.

Die geplante Bebauung im Plangebiet bildet nach Westen zu den Gleisen hin sowie nach Norden zur Ulmer Straße hin einen Schallschutzriegel. Da insgesamt die Funktion des Schallschutzriegels vor einem Bezug von Wohnungen gegeben sein muss, wird Entsprechendes in den schalltechnischen Festsetzungen § 10 Nr. 1 und 2 gefordert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in großen Teilen eingehalten. Stellenweise werden sie um 1 bis 2 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Stellen jedoch eingehalten. Dies stellt einen gewichtigen Hinweis dafür dar, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. In den schalltechnischen Festsetzungen § 10 Nr. 6 wird festgelegt, aus welcher Norm und Richtlinie sich die Anforderungen für die Schalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäude ergeben.

Damit die in der schalltechnischen Untersuchung berechneten Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm als Berechnungsgrundlage für schalltechnische Nachweise zur Verfügung steht, ist von der Stadt Günzburg festzulegen, dass die vorliegende schalltechnische Untersuchung ohne die enthaltenen Textvorschläge für Begründung, Festsetzungen und Hinweise Teil der Begründung ist.

Das Schallgutachten (Imakum GmbH) schlägt vor, in den schalltechnischen textlichen Hinweisen für die schalltechnischen Nachweise im Baugenehmigungsverfahren auf die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm in der vorliegenden Untersuchung zu verweisen.

b) Beeinflussung des Verkehrslärms in der Umgebung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keinem lärmrelevanten Mehrverkehr auf den Gleisanlagen der Deutschen Bahn führt. Veränderungen des Straßenverkehrs werden über das Verkehrsgutachten abgebildet.

Die Schallausbreitung vom Schienen- und Straßenverkehr in die Umgebung wird durch die Bebauung in Form von Schallabschirmungen und -reflexionen verändert. Aus der Untersuchung ergeben sich nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets prognostizierte Pegelerhöhungen von 0,1 dB.

Südlich bzw. östlich des Plangebiets besteht Wohnbebauung entlang der Schreberstraße bzw. des Rinnwegs. Im Prognoseplanfall, mit Umsetzung des Bebauungsplanes, ergeben sich während der Tageszeit gegenüber dem Prognose Nullfall partiell Erhöhungen des Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden von 1 dB. In anderen Bereichen sinkt der Beurteilungspegel an den höchstbelasteten Fassaden um bis zu 3 dB ab (z. B. Rinnweg 31, Rinnweg 29).

In der Nacht sinkt die Belastung an den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsgebäude östlich von Haus 4 im Prognose Planfall um 1 dB bis 2 dB. An den Gebäuden entlang der Schreberstraße, südlich des Hauses 4 ergeben sich in der Nacht jedoch in vereinzelter Fassadenbereichen um bis 1 dB (tatsächlich bis zu 0,5 dB) höhere Beurteilungspegel.

Aufgrund der geringen Pegelerhöhungen im Planfall gegenüber einer Nullfallsituation mit bereits abgesiedelten damaligen Gewerbebetrieb, würde sich für die umgebenden Wohnnutzungen voraussichtlich die tatsächlich zu beurteilende Veränderung mit gewerblicher Nutzung der Ihle-Grundstücke hin zu einer Wohnnutzung als sehr positive städtebauliche Entwicklung mit spürbar geringeren Belastungen darstellen. Auf eine rechnerische Ermittlung mit einem aus jetziger Sicht fiktiven Betriebsumfang beim Ihle-Areal kann aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden.

19.1.5 Sonderthema Warnsignale unbeschränkter Bahnübergang

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 5351 der Deutschen Bahn. Aufgrund des technisch nicht gesicherten Personenübergangs „Schopfelerstraße“ südlich des Plangebietes wird von den aus Richtung Norden vorbeifahrenden Zügen vor der Querung des Personenübergangs ein akustisches Warnsignal abgegeben.

Die Aussendung derartiger Warnsignale ist nicht im Schallquellenkatalog der nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Schienenverkehr vorgeschriebenen Schallberechnung enthalten und insofern ein Sonderthema. Die gutachterliche Berechnung und Beurteilung der Warnsignale erfolgt aufgrund der Art der Geräusche in Anlehnung an die TA Lärm.

Die Belastung für die Gebäude liegt dabei auf einem Niveau, das Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Da das Warnsignal zwingend ertönen muss und eine hohe Lärmschutzwand an dieser Stelle aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht umsetzbar ist, müssen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgeschrieben werden.

In den schalltechnischen Festsetzungen § 10 Nr. 5 und Nr. 6 der Satzung wird festgelegt, wie der Schallschutz für die Bewohner sicherzustellen ist. Dies zielt auf eine Kombination aus städtebaulich annehmbarer Lärmschutzwand und einer Sonderregelung zur Einhaltung der maximalen Innenschallpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab.

19.1.6 Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen

Zur näheren Information über die Immissionssituation auf dem Gelände und den Gleisabstand, bis zu welchem ggf. Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind, wurden von der Fa. imbdynamik Immissionsmessungen und Berechnungen durchgeführt und schriftlich dargelegt. Die vollständigen Ausführungen sind der (schwingungstechnischen) Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imbdynamik GmbH (Anlage 5 der Begründung des Bebauungsplanes) zu entnehmen. Diese Ergebnisse sind bei der weiteren Planung (Umsetzung auf Baugenehmigungsebene) zu berücksichtigen. Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des in der Anlage Schallschutz Zonierung zu den schalltechnischen Festsetzungen § 10 hinterlegten lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten. Dies wird mit einer schalltechnischen Festsetzung nach § 10 der Satzung und entsprechender Anlage abgesichert.

19.2 Geruch

Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden bzw. relevant, da keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Hofstellen im einschlägigen Siedlungsumfeld vorhanden sind. Durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

20 Brandschutz

Die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über die kommunalen Stadtwerke zu ermitteln. Der abschließende Brandschutznachweis mit Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

21 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

21.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie/Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerische Vorbehalts-/Vorranggebiete, Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark. Gemäß dem Regionalplan ist in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen. Das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird in seiner Funktion nicht berührt und nicht beeinträchtigt (vgl. Ziff. 8.3). Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

21.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst ein brach liegendes, versiegeltes Gewerbeareal mit Gebäudesubstanz sowie teilweise Sukzessionsflächen und Gehölze. Der Bereich westlich der Schreberstraße besteht aus Jungwuchs, junger Sukzession und Ruderal-Flächen um eine ehemalige Waschstraße. Östlich der Schreberstraße befindet sich ein Gewerbekomplex mit Halle und Büros. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Anlage 1) weist eindeutig nach, dass eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert ist. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Die Planung umfasst zudem umfangreiche grünordnerische flächenbezogene und bauliche Maßnahmen sowie die Schaffung von Freiräumen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vor.

21.3 Schutzgut Boden und Wasser

Auf die Baugrunderkundung (bzw. den Grundwasser Pumpversuch), Campus Ingenieurgesellschaft MbH (Anlage 2) wird verwiesen. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau, zur Gründung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Eine Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vor Ort ist nachgewiesen. Im Rahmen des Vorhabens wurden die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse untersucht und Angaben bzw. Empfehlungen hinsichtlich der Festlegung maßgeblicher Bemessungswasserstände vorgelegt. Auf den damit verbundene hydrogeologischen Bericht, Kling Consult GmbH (Anlage 7) wird hingewiesen. Auf die bereits vorhandene Verdichtung des Bodens durch das ehemalige Gewerbeareal wird hingewiesen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser vor.

21.4 Schutzgut Fläche

Bestandsorientiert handelt es sich um eine Konversion bzw. Flächenrevitalisierung einer Gewerbebrache in ein neues Stadtquartier. Der Standort befindet sich im Innenbereich. Der Innen- vor Außenentwicklung und der städtebaulichen Nachverdichtung wird gefolgt. Außenbereichsflächen werden geschont. Der Nachfrage nach Wohnraum wird Rechnung getragen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

21.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Standort befindet sich in einem bereits genutzten und bebauten Umfeld sowie 300 m entfernt vom Siedlungsrand der Stadt Günzburg, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Angesichts der größtenteils vorhandenen Nutzung und Überbauung des Areal sind die Auswirkungen gering und absehbar. Auf die Vorbelastung wird verwiesen. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

21.6 Schutzgut Mensch

Der Standort hat bestandsorientiert keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Durch das neue Stadtquartier werden attraktive Erholungsorte als begrünte Freiräume geschaffen. Schallschutzmaßnahmen sind auf der Ebene der Vorhaben- und Erschließungsplanung verankert. Der Immissionsschutz wird unter Ziff. 19 (Immissionsschutz) sowie Anlage 4 geprüft. Durch die Schallschutzauflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

21.7 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der bestehenden Bebauung, Nutzung und Lage im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gering. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, wobei auch abstufende Höhenentwicklungen zum Siedlungsbestand vorgesehen sind. Als Konversionsfläche einer Gewerbebrache zu einem neuen Stadtquartier wird das Landschaftsbild verbessert. Auch die extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, die Regelungen zur Gestaltung und Begrünung von Baugrundstücksflächen und Neu-/Umgestaltung der Verkehrsräume tragen zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds bei. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

21.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es wird auf das nachstehende Kapitel 22 „Denkmalschutz“ verwiesen.

21.9 Fazit Abhandlung der Umweltbelange

Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Umweltbelangen jeglicher Art sind vermieden bzw. liegen nicht vor.

22 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler (D1, D2 und D3) vorhanden, welche in den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 und 6 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Artikel 4 bis 6 DSchG und des Artikels 8 DSchG.

23 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes werden neben einer extensiven Dachbegrünung auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

24 Bodenschutz

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig auf die Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt-/Dorfkernen hingewirkt, die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert, die Möglichkeiten der Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt, auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt, flächensparende Siedlungs-/Erschließungsformen angewendet und die Versiegelung von Freiflächen geringgehalten werden. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Anlass der Planung ist die Konversion/Flächenrevitalisierung zu Flächen für Wohnbebauung mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen. Der Standort befindet sich im Innenbereich und dient unter anderem der städtebaulichen Nachverdichtung. Der Innen- vor Außenentwicklung wird gefolgt, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden. Die Ressourcenschonung wird verfolgt und eine neue Flächeninanspruchnahme wird verhindert. Den Grundsätzen der Nutzung von (leerstehenden) Bausubstanzen, der Umnutzung von brachliegenden baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und von flächensparenden Erschließungsformen wird gezielt Rechnung getragen.

25 XPlanung Standard

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.

26 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 17.900 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.280 m ²	ca. 18 %
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 10.140 m ²	ca. 57 %
Verkehrsflächen	ca. 4.40 m ²	ca. 25 %

27 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung, erneuter Entwurf i. d. F. vom 27. August 2025

Festsetzungen und Hinweise, erneuter Entwurf i. d. F. vom 27. August 2025

Begründung, erneuter Entwurf i. d. F. vom 27. August 2025

Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 27. August 2025

28 Anlagen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz vom 29. November 2022
- Anlage 2 Baugrunderkundung, Campus Ingenieurgesellschaft MbH, vom 5. Juli 2023
- Anlage 3 Verkehrsuntersuchung, gevas humberg / partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, vom Juni 2025
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“, Stadt Günzburg, 0709-005/30, Imakum GmbH, vom 23. Juni 2025
- Anlage 5 Schwingungstechnische Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imb-dynamik GmbH vom 10. Oktober 2022
- Anlage 6 Mobilitätskonzept zum VEP „Schreberstraße“, Statbau München GmbH, vom 26. Juni 2025
- Anlage 7 Hydrogeologischer Bericht, Kling Consult GmbH, vom 24. Juli 2025

29 Verfasser

Team Raumordnungsplanung
Krumbach, 27. August 2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



M.Eng. Alexander Frey

Stadt Günzburg, den

.....
Gerhard Jauernig, Oberbürgermeister