

Große Kreisstadt

donauwörth

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Riedlingen West II“**

**Begründung (gem. § 2a BauGB)**

**SATZUNG**



**Große Kreisstadt Donauwörth**

Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

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

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Riedlingen und wird bereits als ein – über die Joseph-Gänsler-Straße voll erschlossenes - Gewerbegebiet genutzt. Lediglich Grundstück Nr. 116 ist bisher noch nicht bebaut.

Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 12,50 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen,
- im Südwesten durch die Hauselbergstraße,
- im Südosten durch die Bundesstraße B 16,
- Im Nordosten durch die Flurstücke 113/12, 114/1 und Joseph-Gänsler-Straße.

### 1.2 Liste der überplanten Flurstücke

Folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen befinden sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs: 111,111/1, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 112/1 (Teilfläche), 112/2, 112/3, 113, 114, 116, 116/1, 117, 117/1, 117/2, 117/3, 119.

Anmerkung: Das frühere Flurstück 111/2 bildet jetzt den südlichen Teil des Flurstücks 113.

## 2.0 Ausgangssituation

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Donauwörth hatte bereits am 28.03.1988 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich zwischen der B 16 im Osten, der Hauselbergstraße im Süden, der Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen im Westen und dem angrenzenden Bebauungsplan „Riedlingen West“ im Norden gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde viermal öffentlich ausgelegt; parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt:

vom 03.03.1989 bis 03.04.1989

vom 26.02.1990 bis 26.03.1990

vom 20.08.1990 bis 21.09.1990

vom 03.05.1993 bis 03.06.1993

Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, so dass der Plan auch nie rechtskräftig wurde.

Gem. § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) wurden aber bereits Baugenehmigungen für verschiedene Gewerbebetriebe erteilt und somit für einen Teil des Planungsgebiets Baurecht geschaffen. Dieses besteht nun auf den folgenden, bereits bebauten Grundstücken:

**Folgende Genehmigungen wurden bisher erteilt:****Neubau einer Kfz Prüfstelle**

Fl. Nr. 111/5            2000  
Fl. Nr. 111              2000

**Neubau eines Werkstattgeländes**

Fl. Nr. 111/3            2004  
Fl. Nr. 111/6            1997

**Neubau einer Kranbahnhalle**

Fl. Nr. 113              1980

**Errichtung eines Ladenlokals mit Werkstätte**

Fl. Nr. 113/2            1993

**Neubau eines Produktionsgebäudes der Snack Foods GmbH**

Fl. Nr. 114              1991

**Neubau Bekleidungshaus**

Fl. Nr. 116              1990

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung vom 23.09.2004 sind Bebauungsplanverfahren, die nicht bis zum 21.07.2006 genehmigt worden sind (Aufstellungsbeschluss musste vor dem 20.07.2004 gefasst worden sein), analog zur neuen Gesetzeslage (Umweltbericht mit Umweltprüfung, Monitoring, Scoping) durchzuführen. Dies gilt auch für das 1988 begonnene Bebauungsplanverfahren „Riedlingen West II“.

Daher hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth in der Sitzung vom 26.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedlingen West“ neu aufzustellen.

**3.0 Zweck der Planung**

Intention der vorliegenden Bebauungsplanung ist die baurechtliche Sicherung der bereits bestehenden und noch zu erstellenden Bebauung; außerdem ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Bereich die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abrechnung von Erschließungsbeiträgen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Joseph-Gänsler-Straße und den Bau eines Regenrückhaltebeckens.

**4.0 Bezug zum Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) müssen Bebauungspläne zwingend aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der jeweiligen Gemeinde entwickelt sein.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Donauwörth (wirksam seit: 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Riedlingen West II“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Lediglich für Flurstück 116 muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden; aus der „Sondergebietsfläche Baumarkt“ wird künftig eine „gewerbliche Baufläche“ (Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2007).

Da der Bebauungsplan „Riedlingen West II“ somit den künftigen Darstellungen des FNP entspricht, kann er gemäß § 8 Abs. § 3 BauGB vor der FNP-Änderung bekannt gemacht und somit rechtskräftig werden.

## **5.0 Städtebauliche Konzeption**

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

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO)**

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

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

Die städtebauliche Konzeption sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude vor, beginnend mit 8,5 Meter hohen Baukörpern im Süden (zweigeschossig), bis hin zu 14,00 Meter hohen Baukörpern im Norden (viergeschossig). Die Dichte der Bebauung folgt dem gleichen Prinzip.

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

Die Erschließungsstraße (Joseph-Gänsler-Straße) und das Regenrückhaltebecken auf Flurstück 111/1 wurden gemäß dem bereits erfolgten Ausbau bzw. analog zur konkreten Ausbauplanung des Ing.-Büros Eibl mit in den Plan übernommen.

Im Zusammenhang mit der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Donauwörths vorgesehenen „Sondergebietsfläche Baumarkt“ auf Flurstück 116 hat der Stadtrat im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer am 01.02.2007 beschlossen, eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festzusetzen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Inhalte und Festsetzungen der bisherigen Planung (GRZ: 0,8, GFZ: 1,6 bis 2,0, Geschossigkeit: II bis IV, Gebäudehöhe: 8,5 m bis 14 m) für die einzelnen Grundstü-

cke wurden in den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf weitestgehend übernommen; der künftige Umgriff wird lediglich um das Flurstück 114 erweitert, um so zu vermeiden, dass das zusammenhängende Grundstück Nr. 114 sich künftig innerhalb des Geltungsbereichs zweier verschiedener Bebauungsplänen befindet. Das Gebiet ist in mehrere Bereiche unterteilt.

#### Nutzungsschablone 1 und 2 (an der B16 im Süden)

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

Die Höhe der Baukörper wird an der Ecke Hauselbergstraße/B16 auf 8,50 m begrenzt; auf den restlichen Flächen ist eine Maximalhöhe von 10 m zugelassen, um so an dieser Stadteingangssituation die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper in Richtung des nord-östlich angrenzenden Gewerbegebietes bewusst zu staffeln.

#### Nutzungsschablone 3 (Zwischen Joseph-Gänsler-Straße und Bahnlinie im Süden)

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,2 bei maximal dreigeschossiger Bauweise und einer Maximalhöhe von 10 m.

#### Nutzungsschablone 4 (im Norden)

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,2 bei maximal viergeschossiger Bauweise und einer Maximalhöhe von 14 m.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

## **6.0 Kenndaten der Planung**

### **6.1 Flächenzusammenstellung**

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

	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
Bruttobauland	125.000 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche	5.800 m <sup>2</sup>	5 %
Öffentliches Grün (RRB, Verkehrsinsel, Streifen an der B16)	8.975 m <sup>2</sup>	7 %
Privates Grün	8.640 m <sup>2</sup>	7 %
Nettobauland	101.584 m <sup>2</sup>	81 %

## 7.0 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von Süden her von der Hauselbergstraße über die bestehende Joseph-Gänsler-Straße, die im Gebiet eine Wendeschleife besitzt und nach Norden weiterführt bis zur Kaiser-Karl-Straße.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m; Gehwege mit 1,5 m Breite sind beidseitig vorhanden, Parkbuchten auf wechselnden Seiten einseitig vorhanden.

## 8.0 Ver- und Entsorgung

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

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

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

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

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

## 9.0 Flächen mit Bodenbelastung

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 10.0 Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Lediglich im Regenrückhaltebecken sammelt sich das zurückgehaltene Wasser und wird in einem Graben zum Überlauf geführt. Über die Grundwasserhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird jedoch auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstands hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde recht-

zeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### **11.0 Niederschlagswasser**

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

Da der bestehende Regenwasserkanal weitgehend ausgelastet ist, wird das anfallende Oberflächenwasser aus Straßen und privaten Hofflächen sowie das Dachwasser über die Trennkanalisierung vor Ort in ein Regenrückhaltebecken geführt, das als Zwischenspeicher und zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dient.

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

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

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

### **12.0 Umweltbericht**

Siehe Umweltbericht (gemäß § 2 BauGB).

### **13.0 Schutz von Natur und Landschaft**

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

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

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

- Entwässerungssystem

#### **14.0 Grünordnung**

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

In den privaten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen 5,0 m breite private Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. An allen Gebäuden sind Fassaden- oder Dachbegrünungen (bei Gebäuden bis zu 18° Dachneigung) vorzunehmen. Für die Fassadenbegrünungen sind ggf. auch Rankhilfen anzubringen. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und pro acht Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen.

Die Durchgrünung des öffentlichen Raums wird über die Pflanzung von Straßenbäumen gewährleistet.

#### **15.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 21. Juli 2006 abgeschlossen worden war und somit neu aufgerollt werden musste.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung); der Ausgleich beträgt nach Überarbeitung der Bewertung aufgrund entsprechender Stellungnahmen künftig 16.019,50 m<sup>2</sup>.

Der naturrechtliche Ausgleich wird auf folgenden Ausgleichsflächen erbracht:

- Ökokonto 3; Flurstück 1001 Gemarkung Zirgesheim
- Ökokonten 4 und 5, Flurstücke 255, 256, 257, 258 und 259 jeweils Gemarkung Zirgesheim
- Ausgleichsfläche in den Wörnitzauen, Flurstück 1242 Gemarkung Riedlingen
- Sukzessionsfläche des Donauwörther Forsts, Teilfläche des Flurstücks 2579 Gemarkung Donauwörth

#### **16.0 Denkmalschutz, Denkmalpflege**

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

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

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

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

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

Donauwörth, 08.12.2017

  
Jürgen Sorré  
Oberbürgermeister

### Anlage

- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsermittlung
- Baugrunduntersuchung des Instituts für Materialprüfung – Dr. Schellenberg Ing. GmbH aus Leipheim (1992)