

**BEGRÜNDUNG  
ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN VII.2  
"SÜDLICHE VORSTADT" GUNZENHAUSEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN VII.2 "SÜDLICHE VORSTADT" GUNZENHAUSEN VOM 06.10.2005 ZULETZT GEÄNDERT AM 04.04.2006**

#### **1. PLANUNGSANLASS, ZWECK UND ZIEL**

Aufgrund verschiedener Missstände in soziologischer, verkehrlicher, nutzungsmäßiger, baulicher, städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht wurde das Gebiet der südlichen Vorstadt von Gunzenhausen zwischen Weißenburger Straße und Altmühl sowie zwischen Zur Altmühl und Schützenstraße, mit einer Fläche von ca. 15,6 ha als Sanierungsgebiet VII festgelegt.

In einer ersten Phase der städtebaulichen Erneuerung in diesem Sanierungsgebiet wurde die Stadthalle am Schießwasen erstellt. Auf der Grundlage eines Teilbebauungsplanes VII.1 "Stadthalle mit Hotel" aus dem Jahr 1993 wurde der Stadthalle ein neues Hotel zugeordnet. Die Fläche dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 5,19 ha. Die städtebauliche und bauliche Veränderung hat in der "Südlichen Vorstadt" einen deutlichen Umstrukturierungsprozess im öffentlichen und privaten Bereich eingeleitet, der vor allen Dingen die Grundstücke entlang der Weißenburger Straße und der Schützenstraße erfasste. Mit dem Bebauungsplan VII.2 "Südliche Vorstadt" soll nun auf der Restfläche des Sanierungsgebietes von ca. 10,4 ha die gewünschte städtebauliche Ordnung nach dem Neuordnungskonzept der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, planungsrechtlich gesichert werden.

Der Stadtrat von Gunzenhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes VII.2 "Südliche Vorstadt" am 01.06.1995 beschlossen und diesen Beschluss am 09.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes VII.2 "Südliche Vorstadt" wird der von der Stadt Gunzenhausen mit Datum vom 17.09.1985, in der geänderten Fassung vom 01.09.1986, konzipierte Bebauungsplan "Gunzenhausen, Am Schießwasen, Teilbaugebiet Nord" geändert und ergänzt. Das ist notwendig geworden, weil dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 die Voraussetzungen für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in der Südlichen Vorstadt nicht mehr erfüllen kann.

Im Parallelverfahren ist gem. § 8 (3) BauGB auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die Änderung der Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung.

Die Stadt nimmt für sich in Anspruch, dass auf die Änderung der Bauleitplanung weder das UVPG zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz bezüglich des Nachweises von Ausgleichsflächen, gem. § 1 a BauGB, anzuwenden sind, nachdem es sich bei dem Bebauungsgebiet um Bestandsnutzflächen im Innenbereich der Stadt Gunzenhausen handelt, bei dem die Eingriffe bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung gegeben waren. Im Übrigen sollen mit dem Bebauungsplan Fehlentwicklungen im Bereich der Altmühlauie vermieden und deren Bestand gesichert werden.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Aussagen des Regionalplanes

Das Mittelzentrum Gunzenhausen erfüllt in deutlichem Umfang mittelzentrale Teilaufgaben. Dennoch soll die Stadt in ihrer Mittelpunktfunktion weiter gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei soll insbesondere die Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen gesichert, weiterentwickelt und in Teilbereichen ergänzt werden.

Zur Stärkung der Arbeitsplatzzentralität soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu erweitern und qualitativ zu verbessern.

Auf die Beseitigung städtebaulich-funktionaler Mängel und die zügige Umsetzung der Erneuerungsziele wird besonders hingewiesen.

Aus den Zielen der Regionalplanung ist somit abzuleiten, dass durch die laufenden Maßnahmen der Altstadtsanierung und die Neuordnung der Nutzungsstrukturen in Gunzenhausen erreicht werden soll, einerseits die Lebens- und Wohnverhältnisse in der Altstadt sowie das Wohnumfeld dort zu verbessern, andererseits aber auch die Anziehungskraft des Kernbereiches auf dem Sektor der Freizeit - und Erholungsentwicklung zu stärken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll den Zielen der Regionalplanung, so weit als in diesem begrenzten Rahmen möglich, Rechnung getragen werden.

### 2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Der seit dem 30.01.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen sieht im Bereich des Bebauungsplangebietes im Wesentlichen Gemischte Bauflächen entlang der Weißenburger Straße sowie Zum Schießwasen und eine Sondergebietsfläche Festplatz südlich der Straße zum Schießwasen mit benachbartem Großparkplatz an der Altmühl vor. Lediglich im Bereich nördlich der Schützenstraße weicht der FNP/LP, mit der dort noch dargestellten Gewerbefläche, von den inzwischen weiterentwickelten städtebaulichen Zielsetzungen ab. Die Sicherung der Altmühlau als unverbaubare Grünfläche ist im FNP/LP bereits vorgesehen.

Die Sondergebietsfläche "Messe/Festplatz" und die Verkehrsfläche über der ehemaligen Müllkippe "Insel auf der Au" ist im Flächennachweis des FNP/LP mit diesen Nutzungen erfasst. Die Fläche der Müllkippe wurde im FNP/LP nur so markant hervorgehoben, dass deren Existenz und Lage bei Folgeplanungen nicht übersehen wird.

Der Bebauungsplan löst lediglich Gebietstypenänderungen im Bestand aus. Zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

## 3. NATURRÄUMLICHE SITUATION

### 3.1 Landschaftliche Situation

Die südliche Vorstadt grenzt an die Talaue der Altmühl mit ihrem Überschwemmungsgebiet. Sie liegt auf der östlich angrenzenden Niederterrasse, die hier weitgehend bebaut oder versiegelt ist. Die Böden sind lehmig und entsprechend schwer bearbeitbar.

Die Altmühl ist begradigt und zum Teil mit Gehölzen bestanden.

Der Talraum ist großflächig durch Extensivwiesen genutzt. Dadurch ist der Überschwemmungsbereich der Altmühl hier weitgehend gesichert.

## 3.2 Vegetation

Die reale Vegetation ist durch die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Altmühl, die Wiesenflächen und eine vereinzelte Obstbaumbepflanzung in den Gärten der angrenzenden Baugrundstücke charakterisiert. Besonders hervorzuheben ist die vor wenigen Jahren angelegte Ulmenallee entlang der Altmühlpromenade. Diese hochwertige Bepflanzung bildet den westlichen Stadtrand und verbindet den heterogenen Siedlungsrand in einheitlich hoher Qualität mit der angrenzenden freien Landschaft.

Als Gehölzarten sind zu nennen:

Pappel, Weide, Schwarzerle, Ulme, Spitzahorn und verschiedene heimische Obstbäume.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Überschwemmungsgebiet einzustufen als:

- Erlen-Eschen-Auwald (*pruno fraxinetum*) und
  - Eichen-Hainbuchenwald (*galio-carpinetum*)
- außerhalb der Aue.

Aus diesen standortgerechten Pflanzengesellschaften lässt sich - im Siedlungsbereich durch weitere Arten erweitert - eine standortangepasste Pflanzenauswahl ableiten. Diese Pflanzenauswahl sichert eine kostengünstige, pflegeleichte Ansiedlung von Laubgehölzen, die eine hohe Stadt- und Siedlungsqualität sicherstellt.

Über die Tierwelt liegen keine Unterlagen vor. Die vorhandenen Lebensraum(Habitat-)strukturen lassen jedoch auch seltenere, anspruchsvollere Arten erwarten. Seit einigen Jahren ist der Biber wieder heimisch.

Als faunistisch wertvoll sind einzustufen:

- Altbaubestand, insbesondere Nebengebäude aus Holz
- Altmühlwiesen
- Altmühluferbepflanzung mit Bibervorkommen.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Ordnung ist maßgeblich vorgeprägt durch die vorhandene Verkehrerschließung, nämlich die Weißenburger Straße im Osten und eine daran anknüpfende Verkehrsschleife, gebildet durch die Schützenstraße und Zum Schießwasen. Für die innere Erschließung der Quartiere haben drei Stichgassen Bedeutung, nämlich Zum Schießwasen, das Schießwasengässchen und Zur Altmühl.

Im nördlichen und östlichen Bebauungsplangebiet soll sich entlang der Weißenburger Straße eine ausgeprägte gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Werkstatt Handwerk und Dienstleistungen großzügig entwickeln können. Das Umfeld störende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten aller Art sind hier nicht zugelassen. Anstelle der vorhandenen kleinteiligen, weitgehend abgängigen Bebauung am Schießwasen wird mit der Planung die markante Ausprägung der östlichen Front des Schießwasenplatzes vorbereitet, der im Westen bereits durch die Stadthalle und das Hotel eine neue Begrenzung erhalten hat.

Durch den Wegfall eines ehemaligen Gewerbebetriebes an der Schützenstraße und umfangreichere Bodenordnungsmaßnahmen im südlichen Gebietsbereich kann das bislang beengte Sondergebiet Festplatz den Messeanforderungen entsprechend nach Osten erweitert und auch das angrenzende Mischgebiet entwicklungsmäßig aufgewertet werden.

Zur Etablierung des Messestandortes und zur wirksamen Reduzierung der zeitweilig auftretenden Immissionsbelastungen aus dem Festplatz- und Messebetrieb für die östlich angrenzende Mischgebietenutzung ist innerhalb des Sondergebietes "Festplatz/Messe" ein großzügiges Baufeld für eine zweckbestimmte, abschirmende Hallenbebauung vorgesehen.

Zwischen Festplatz und Altmühl wird der vorhandene Großparkplatz mit ca. 240 öffentlichen Stellplätzen in günstiger Zuordnung zur Stadthalle und zum Sondergebiet "Festplatz/Messe" planungsrechtlich gesichert. Dieser Parkplatz hat auch für Langzeitparker, die in der Altstadt oder in der Südlichen Vorstadt ihr Ziel haben, große Bedeutung. Aufgrund seiner günstigen Fußweganbindungen zum Geschäftszentrum trägt dieser Parkplatz erheblich zur Verkehrs-entlastung der Altstadt bei.

#### **4.2 Begründung des vorgesehenen Maßes der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenentwicklung der Baumassen und die bauliche Ausgestaltung der Gebäude muss mit Rücksicht auf die Maßstäbe der Altstadtstruktur entwickelt werden. So ist mit der Planung beabsichtigt, die zu beiden Seiten der Weißenburger Straße vorhandene, relativ uneinheitliche Baustruktur, in der südlichen Vorstadt hinsichtlich der baulichen Dichte und vor allen Dingen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude weitgehend zu vereinheitlichen.

Die Gebäudehöhe soll sich künftig zumindest entlang der Blockränder bei II+D einstellen. Wo die Grundstücksgröße es erlaubt, werden im Bereich der Quartierinnenzonen eingeschossige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, die der geschäftlichen Entwicklung förderlich sein sollen.

Die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird auch bestimmt von der auf dem jeweiligen Grundstück möglichen Unterbringung der aus der Nutzung resultierenden notwendigen Stellplätze.

Die Festsetzung der Lageanordnung einer Bebauung sowie deren höchstzulässige bauliche Ausnutzung und Höhenentwicklung im Sondergebiet "Festplatz/Messe" ist begründet mit der beabsichtigten immissionsschützenden Wirkung für das östlich angrenzende Mischgebiet.

Alle diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Ermöglichung einer für den Vorstadtbereich von Gunzenhausen angemessenen Grundstücksausnutzung, sollen aber gleichzeitig missbräuchlicher, nicht gewünschter Ausnutzung und Baugestaltung vorbeugen. Aus diesem Grund wird die Dichte der Bebauung durch eine zulässige Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und die zulässige Obergrenze der Geschossfläche bei höchstzulässiger Geschosshöhe bzw. Traufhöhe bestimmt.

## 5. STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTLICHER ZUSAMMENHANG

Das grünordnerische Konzept ist im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt. Es unterstreicht einerseits die gewünschten stadträumlichen Zusammenhänge und stellt andererseits "weich" gestaltete Übergänge zum Naturraum der Altmühl her.

Aus landschaftsplanerisch-grünordnerischer Sicht sind folgende Gesichtspunkte für die Neuordnung im Bebauungsplangebiet entscheidend:

### 5.1 Stadtrandbegrünung

Nachdem der westliche Stadtrand über das angrenzende Altmühltal weithin sichtbar ist und die bauliche Gestaltung dieses Stadtrandes nicht gerade sehr einheitlich ausgeprägt ist, kommt einer markanten Stadtrandbegrünung hohe Bedeutung zu.

Aus diesem Grund soll die vor einigen Jahren entlang der Altmühlpromenade angelegte Bepflanzung nach Süden über den Großparkplatz hinweg fortgeführt werden.

### 5.2 Straßenbegrünung

Der Verkehrsraum der Weißenburger Straße ist so beengt, dass hier keine straßenbegleitende Baumstellung möglich ist. Dagegen soll entlang der Schützenstraße eine alleeartige Bepflanzung mit Großbäumen eine spürbare Grünzäsur zwischen dem Gebiet der Südlichen Vorstadt und die südlich angrenzenden heterogenen Gewerbeflächen legen. Diese Grünzäsur wird städtebaulich und grünordnerisch für wichtig erachtet.

Eine zweite wichtige Baumreihe ist östlich des Stichweges Zur Altmühl in Verbindung mit der dort geplanten Grundstücksbepflanzung vorgesehen.

In diesem Bereich soll die Baumkulisse den aufgerissenen, baulich auf lange Sicht nicht schließbaren Stadtrand zwischen der ehemaligen Brauerei Lehner und dem Hotel überbrücken.

### 5.3 Eingrünung des Sondergebietes "Festplatz/Messe"

Nutzungsbedingt lässt sich die große Sondergebietsfläche nur an ihren Rändern bepflanzen. Zur wirksamen grünordnerischen Einbindung dieser Fläche in den diesbezüglichen Gesamtzusammenhang ist hier ebenfalls die Bepflanzung mit Großbäumen vorgesehen. In diesem Fall auch als Ersatz für einen möglichen Ausfall der bestehenden Bepflanzung.

### 5.4 Parkplätze

Die Parkplätze werden grundsätzlich mit großkronigen Bäumen zur Beschattung (Sommerhitze!) überstellt. Die Artenauswahl beschränkt sich auf wenige hitzebeständige und für Parkplätze geeignete Baumarten (z.B. kein Fruchtfall, kein Läusebefall).

## 6. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nehmen bewusst Bezug auf die Maßstäblichkeit, die Art und Form der örtlich vorhandenen Gestaltungselemente, beschränken sich aber ansonsten auf die wichtigsten Charakteristika, um innerhalb des gesteckten Rahmens durchaus zeitgemäße Entwicklungen nicht zu verhindern.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Integration des neuen Baugebietes in die Gesamtstadt sowie einen verträglichen Übergang zur historischen Altstadt bewirken. Dabei spielt die Entwicklung einer möglichst ruhigen Dachlandschaft eine wichtige Rolle.

## **7. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Wie eingangs erwähnt ist das Gerüst der Verkehrserschließung bereits vorgegeben. Aufgrund der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Weißenburger Straße, der Schützenstraße und Zum Schießwasen zur Erschließung der angebundenen Nutzflächen sind diese Straßen als uneingeschränkte Verkehrsflächen mit ausreichend bemessenen Gehwegen ausgewiesen.

Dagegen sind die beengten Stichstraßen Zum Schießwasen, das Schießwasengäßlein und Zur Altmühl als Verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Hier lässt sich eine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerflächen nicht in ausreichendem Maße erreichen. Die Wege sind aber als Kurzverbindung für Fußgänger von großer Bedeutung. Deren Sicherheit rechtfertigt die besondere Zweckbestimmung.

Die Erschließung des Sondergebietes "Festplatz/Messe" erfolgt anbindend an die öffentlichen Straßen über interne Verkehrsflächen. Das Gelände muss bei Bedarf abgeschlossen werden können, ohne, dass der normale Verkehr davon berührt wird. Aus praktischen Gründen und wegen der gewünschten Verknüpfung von Einzelhandel an der Weißenburger Straße und Messe erhält das Sondergebiet eine geräumige Fußwegverbindung zur Weißenburger Straße.

### **7.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Gebiet wird mit Wasser, Strom und Gas von den Stadtwerken Gunzenhausen versorgt. Die Telekommunikationserschließung wird von der Deutschen Telekom AG wahrgenommen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation legt der Stadtrat besonderen Wert darauf, dass das Stadtbild nicht durch oberirdische Leitungen beeinträchtigt wird. Deshalb beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz in die städtische Kläranlage.

Die normale Abfallentsorgung wird durch ein Vertragsunternehmen im Auftrag des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen bewerkstelligt.

Die Erschließung des Gebietes mit Einrichtungen der Technischen Infrastruktur kann als sichergestellt angesehen werden.

## **8. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die nach der Altmühlbegradigung zwischen dem Gewässer und dem Stadtrand verbliebene Altmühlauie war im Laufe der Zeit immer wieder gewissen Nutzungsüberlegungen ausgesetzt, die den städtebaulich und landschaftsplanerisch äußerst bedeutsamen Naturraum hätten beeinträchtigen können.

Um die Altmühlauie als naturnah gestaltete Wiesenflächen für Freizeit und Erholungsnutzung auf Dauer sichern zu können, werden im Bebauungsplan die im Talraum befindlichen öffentlichen und privaten Grundstücke mit entsprechenden Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege dieser Grünfläche belegt.

Diese Festsetzung liegt im öffentlichen Interesse.

## 9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Der Plan enthält die oberirdischen Hochwassergrenzen der Altmühl, wie sie für ein 100-jährliches Hochwasserereignis vom Wasserwirtschaftsamt ermittelt und der Stadt Gunzenhausen mitgeteilt wurden. Die Erfahrung der letzten Jahre andernorts lehrt allerdings, dass durchaus noch größere Hochwasserereignisse auftreten können und dann mit Wasserständen zu rechnen ist, die noch einige Dezimeter über den angegebenen Bemessungswasserständen liegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diverse Grundstücke im Planungsraum bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet werden. Der gesamte Bereich ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 31 c WHG anzusehen.

Zumindest ist mit zeitweise sehr hohen bis geländegleichen Grundwasserständen zu rechnen. Dies erfordert wirksame bauliche Schutzmaßnahmen (Kellergeschosse müssen als auftriebssichere dichte Wannen ausgeführt werden / Heizöllagerungen sind gegen Auftrieb gemäß den Vorgaben der VAWS zu sichern).

Die Bauwerber sind ausführlich auf diese besondere Gefahrensituation hinzuweisen. Sie haben sich durch geeignete Maßnahmen eigenverantwortlich zu schützen (Empfehlungen: z.B. Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen). Eine Haftung für die Hochwasserfreiheit der Baugrundstücke ist ausgeschlossen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt mitgeteilte Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Altmühl ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.  
Das Überschwemmungsgebiet wird in einem gesonderten Verfahren neu festgesetzt.

## 10. UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESUMWELTSCHUTZGESETZES

Für das Gebiet des Bebauungsplanes VII.2 "Südliche Vorstadt" wurde durch die IGI Niedermeyer Institute eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen kommt:

"Im untersuchten Gebiet des Sanierungsbebauungsplans VII.2 "Südliche Vorstadt" in Gunzenhausen lassen sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht vermeiden.

Sowohl im derzeitigen Zustand als auch im Falle der Neuordnung stellt die Weißenburger Straße für die Gebäude entlang dieser Straße die Hauptlärmquelle dar. An den der Straße zugewandten Fassaden werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Es sind daher in Neubauten für Wohnzimmer im Mischgebiet gemäß VDI 2719 Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen, falls sich die Zimmer/Fenster nicht abgewandt zur Weißenburger Straße orientieren lassen.

In der Nacht liefert der Schienenverkehr auf der Strecke Treuchtlingen - Würzburg an den bahnzugewandten Fassaden einen großen Beitrag zum Gesamtpegel.

Der derzeitige und zukünftige Betrieb der Parkplätze liefert fast immer nur einen geringfügigen Beitrag zum Gesamtpegel.

Beim Betrieb der Messe und des Volksfestes auf dem Festplatz handelt es sich um ein seltenes Ereignis gemäß der 18. BImSchV. An den dem Festplatz zugewandten Gebäudefassaden im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes können während des Festbetriebs zeitlich begrenzt teilweise erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse auftreten. Im Falle des Neuordnungskonzeptes wirken die geplanten Messehallen für die dahinterliegende Bebauung aber als wirksame Abschirmung. Es ergeben sich dort niedrigere Pegel als im derzeitigen Zustand. Außerdem wird durch eine Bebauung mit Messehallen der Festplatz im Osten nahe der Bebauung verkleinert, wodurch die Geräuschimmissionen zusätzlich abnehmen."

Durch den Wegfall des Zimmerei-Gewerbebetriebes an der Schützenstraße entfallen die ehemals kritischen Geräuschimmissionen am Tag und in der Nacht.

Mit den in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.8.1 bis 1.8.3 getroffenen Festsetzungen wird ein dem Stand der Technik entsprechender Lärmschutz erreicht. Weitere Maßnahmen, wie z. B. die Anordnung weiterer aktiver Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen und praktisch nicht umsetzbaren Gründen aus.

Sofern in dem Gebiet noch Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegel vorhanden sind, sind diese als unabwendbar zu tolerieren.

Für den Bereich Festplatz und Messe werden die Bestimmungen der 18. BImSchV beachtet, wonach seltene Ereignisse an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden dürfen, die die zulässigen Werte von 70 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Sofern weitere Ereignisse auf dem Gelände stattfinden, ist davon auszugehen, dass die o.g. zulässigen Höchstwerte ebenfalls eingehalten werden können.

Sofern in dem Gebiet kurzfristig noch Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte entstehen sollten, sind diese als unabwendbar zu tolerieren.

## **11. PRÜFUNG DER EINGRIFFSERHEBLICHKEIT, ERSATZ UND AUSGLEICH**

### **11.1 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung in einem bestehenden Siedlungsgebiet ergeben sich entsprechend Art. 6 BayNatSchG zwar Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffe halten sich aber aufgrund der geltenden Nutzungsmöglichkeiten sehr in Grenzen. Durch die Ausarbeitung und Umsetzung des Grünordnungsplanes sollen die Eingriffe im Sinne der vorgeschriebenen Eingriffsminimierung deutlich gemildert werden.

#### **11.1.1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Neuordnung und Nachverdichtung des Baugebietes wird in erster Linie das Nutzungsgefüge in der Südlichen Vorstadt verändert. Durch die zusätzlich mögliche Bebauung und Versiegelung ist damit auch ein gewisser Eingriff in das Stadtbild nicht ausgeschlossen. Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild werden durch entsprechende Maßnahmen, z.B. Baumpflanzungen und andere Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, abgemildert oder ausgeglichen.

#### **11.1.2. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere**

Die vorhandene frei lebende Pflanzen- und Tierwelt wird im Baugebiet wenn überhaupt - vor allem bei der Umstrukturierung der Altbauquartiere verändert bzw. verdrängt. Durch entsprechende Maßnahmen wie die Extensivnutzung der Altmühlau werden jedoch auch neue Lebensräume gestaltet. Der vorhandene wertvolle Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.

### 11.1.3. Freizeit und Erholung

Die Bauflächen selbst haben wenig Bedeutung für Erholungszwecke. Dagegen stellt der Talraum einen attraktiven Freizeit- und Erholungsbereich dar, der durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht wird. Durch die vorgesehenen Ergänzungspflanzungen insbesondere am Stadtrand werden positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild erreicht. Die innerstädtische Erholungsnutzung wird dadurch nachhaltig gesichert oder zumindest wesentlich verbessert.

### 11.1.4. Bodenversiegelung

Durch mögliche Bodenversiegelungen kann ein erhöhter Abfluss des Niederschlagswassers, eine Verringerung der Versickerung und der Grundwassererneuerung entstehen. Außerdem ergeben sich durch die verstärkte Luftherwärmung über befestigten Flächen Auswirkungen auf das Kleinklima. Durch die Versiegelung geht außerdem Lebensraum für Bodenorganismen verloren. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen oder zumindest reduziert werden.

## 11.2 Vermeidung von Eingriffen

Nach dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz ist zu prüfen, inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können:

### Vorhandene Gehölzbestände

Die wertvollsten Gehölzbestände bleiben erhalten, insbesondere im Bereich der Altmühlpromenade und am Schießwasenplatz. Ersetzbar sind alle Gehölze im Bereich der bebaubaren Zonen und der Parkplätze.

### Verminderung von Niederschlagsabfluss

Die verstärkte Versiegelung erzeugt eine Erhöhung des Abflusses. Durch entsprechende Maßnahmen, z.B. Versickerung, Zisternen, Sammlung von Regenwasser für Gießzwecke, versickerungsfördernde Beläge usw. kann dies verringert werden.

## 11.3 Rechtliche Beurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Innenbereich liegt kein Eingriff im Sinne des § 21 (2) BNatSchG vor. Demnach sind die §§ 18 – 20 BNatSchG nicht anzuwenden. Eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ist daher nicht erforderlich.

## 12. GRÜNORDNUNG

### 12.1 Ökologische Aspekte

In der Grünordnungsplanung werden folgende ökologische Aspekte zur Verbesserung der Umwelt berücksichtigt:

Die standörtlichen Bedingungen werden durch die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigt. Der Standort ist auch bei den Einsaaten zu beachten. Nicht standortgerechte Gehölze sind gestalterisch und ökologisch nicht sinnvoll, da diese heimischen Tier- und Pflanzenarten in der Regel keinen Lebensraum bieten, den Landschaftscharakter beeinträchtigen und meist pflegeaufwändig sind.

Regenwasser soll wo möglich gesammelt, ggf. versickert oder verdunstet werden, z.B. in Vegetationsflächen eingeleitet werden.

Die Versickerungsfähigkeit von Wege- und Platzflächen soll durch geeignete Belagswahl sichergestellt werden, sofern nicht Dauerfahrbelastungen vorliegen oder umweltbeeinträchtigende Chemikalien in den Wasserkreislauf gelangen können.

Sickermulden sind flach und landschaftsgerecht auszubilden.

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering als möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss zu minimieren und eine höchstmögliche Versickerung und Verdunstung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden.

### 12.2 Neupflanzungen, Ansaaten

Diese Festsetzungen sind für ein ausreichendes Gedeihen der Baumpflanzungen erforderlich.

Entscheidende Voraussetzung hierzu ist die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze, die im Grünordnungsplan festgesetzt werden, um die Verwendung entsprechender Arten sicherzustellen.

Die Gehölzartenauswahl basiert auf der Analyse der potentiell natürlichen Vegetation, des Klimas, Wasserdargebotes, von Geologie, Böden und Standortansprüchen der einzelnen Arten (Kostenersparnis, optimale Einpassung im Landschafts- und Stadtraum).

Baumpflanzungen als Hochstamm, 3 x v. (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, FLL, Ausgabe 2004).

## 1. Gehölzpflanzungen

Aufgrund der vorhandenen geologischen Ausgangslage und der daraus entstandenen Böden ergeben sich folgende mögliche **Gehölzarten**:

### Bäume:

#### Trockenere Zone

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Außerdem aus gestalterischen Gründen:

<i>Acer platanoides</i> "Columnare"	Säulen-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane (Parkplätze, Plätze)

#### Altmühl-Aue

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

### Sträucher:

#### Trockenere Zonen

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

#### Altmühl-Aue

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix nigricans</i>	Schwarzweide
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

### Pflanzung von Kletterpflanzen an Neubauten

Es werden Selbstklimmer empfohlen:

<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein	00,0 %

Weitere Kletterpflanzen sind möglich, benötigen jedoch Rankhilfen.

### Einhaltung von Grenzabständen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten: 1,85 %

Bäume:	2 m
Sträucher:	1 m

### Ansaaten

Die Ansaaten in der Altmühlau und im Bereich des Verkehrsgrüns sind aus ökologischen Gründen und wegen der Pflegeleichtigkeit mit standortgerechtem Landschaftsrasen (autochthones Saatgut) vorzunehmen. In Privatbereichen wird dies ebenfalls empfohlen. 1,64 %

### 12.3 Gestaltung Verkehrsgrün, Parkplätze 1,51 %

Parkplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Die Grünstreifen selbst werden mit Laubbäumen überstellt und mit Landschaftsrasen eingesät. Entlang der Straßen werden Laubbäume zur Gestaltung der Straßenräume und Beschattung gepflanzt. Gleiches gilt auch für Parkplätze in Privatflächen.

### 12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die dort getroffenen Festsetzungen sind als Mindeststandards für unbebaute Flächen anzusehen.

Notwendige Geländemodellierungen sind bis zu einer Böschungsneigung von max. 25 % zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

### 12.5 Freiflächengestaltungspläne

Um die Gestaltung und Bepflanzung in ausreichender Qualität sicherzustellen, wird ein durch Fachleute erstellter Freiflächengestaltungsplan empfohlen.

### 13. Umweltverträglichkeitsprüfung 12

Aufgrund des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001 besteht bei Neuaufstellung städtebaulicher Planungen ab einer überbaubaren Fläche von 2 ha die grundsätzliche Prüfpflicht der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes und des Aufstellungsbeschlusses vor dem Stichtagsdatum wird im vorliegenden Fall trotz des Übersteigens der Prüfschwelle des UVPG von 2 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.