



# **Markt Stadtbergen**

Landkreis Augsburg

## BEBAUUNGSPLAN

**S 40 „Ulmer Landstraße Ost“**

## BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 21.09.2004  
geändert: 25.11.2004

Markt Stadtbergen  
-Bauamt-

  
Lange  
Amtsleiter

## 1. Vorgaben und Bestand

Das zu überplanende Gebiet umfasst die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firmen Lescha, Steinle und Osdilo.

Der Bereich ist im seit 25.02.1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Stadtbergen (Genehmigung mit Bescheiden der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 und 18.05.1992) als Gewerbegebiet dargestellt.

## 2. Anlass, Zweck und bisherige Entwicklung der Planung

Durch die Verlagerung der Produktionsbetriebe der Firmen Lescha und Steinle sowie die Auflösung der Verkaufsbauwerke der Fa. Osdilo an der Ulmer Landstraße eröffnete sich für den Markt Stadtbergen die Möglichkeit, für das Gelände im Rahmen eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Bereits im Juli 1990 wurde vom heutigen Grundstückseigentümer, der Münchener Baugesellschaft, ein Baukonzept vorgestellt. Nach mehreren Gesprächen fasste der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 05.12.1991 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (23.01.1992 – 21.02.1992) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (mit Schreiben vom 20.01.1992) erfolgte in der Zeit vom 15.11.1993 bis 17.12.1993 die öffentliche Auslegung des Bauplanentwurfes.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeichnete sich für den Investor ab, dass sein Konzept eines hochwertigen Büro- und Gewerbeparkes auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.

Entgegen den bisherigen Absichten wurde daher der vorhandene Gebäudebestand zwischenvermietet und das Bauverfahren bis auf weiteres zurückgestellt.

Entsprechend der gemeindlichen Planungserfordernisse wurde am 12.06.1997 vom Marktgemeinderat der Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens mit verschiedenen Änderungen gefasst. Neben einer Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden bis zur B 300 mit Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße wurde durch Verlagerung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße die Möglichkeit eröffnet, den vorhandenen Gebäudebestand weitgehend zu erhalten.

Der entsprechend geänderte Bauplanentwurf wurde in der Zeit vom 12.01.1998 bis 13.02.1998 öffentlich ausgelegt.

Nach Vorstellung eines neuen Konzeptes im Mai 1998 durch den Grundstückseigentümer beschließt der Marktgemeinderat in seinen Sitzungen am 28.05.1998 und 15.09.1998 verschiedene Änderungen am Bauplanentwurf.

In einigen Grundsatzfragen, insbesondere der Straßenführung und der Bebauung von Flächen, die sich nicht im Eigentum der Münchener Baugesellschaft befinden, kann trotz mehrfacher Verhandlungen keine Einigung erzielt werden.

Der Durchbruch gelingt erst, als auf Vorschlag der Verwaltung der Marktgemeinderat am 25.05.2000 beschließt, im Vorgriff auf die Gesamtentwicklung für den südlichen Bereich mit Anbindung an die B 300 und die Wankelstraße einen eigenen Bauplan aufzustellen. Dieser Bauplan mit der Bezeichnung S 58 „Nordöstlich der B 300“ trat am 19.09.2002 in Kraft.

Durch die Änderung der bisherigen Firmenpolitik seitens des Grundstückseigentümers ist auch in die Realisierung von Neubebauung für den nördlichen Bereich Bewegung gekommen. Daher hat der Marktgemeinderat am 29.07.2004 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan S 40 „Ulmer Landstraße Ost“ auf Basis des bisherigen Konzeptes weiterzuführen.

### **3. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von attraktiven gewerblichen Bauflächen mit optimaler Erschließung. Im weiteren Sinne ist die Errichtung eines Gewerdeparkes vorgesehen. Dabei kommt dem gestalteten öffentlichen Raum mit seiner funktionalen Dimensionierung und Ausstattung besondere Bedeutung zu. Die innenliegende Straße mit ihrer Grüngestaltung und den beidseitigen Geh- und Radwegen bildet das Grundgerüst der Planung. Daran anschließende private Grünflächen unterstützen das Gestaltungsziel.

Um ein Nebeneinander von bestehenden Nutzungen und Neuansiedlungen zu gewährleisten, wurde die Erschließungsstraße so gelegt, dass bestehende Gebäude weitgehend erhalten werden können.

Für Neubauten wurde der Gestaltungsrahmen bewusst weit gefasst, um auf die jeweiligen Anforderungen flexibel reagieren zu können. Bauliche Zwänge (Baukörperstellung, Lage der Anlieferung, Fensteröffnungen etc.) können sich allerdings durch die Schallpegelbeschränkungen ergeben.

### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Haupteerschließung erfolgt von der Ulmer Straße im Norden und der B 300 im Süden. Die innere Erschließung des Planungsgebietes von Norden wird in ihrem leicht konvexen Verlauf bestimmt durch die zu erhaltenen ehemaligen Lescha-Hallen.

Die Straßenbreite ist so dimensioniert, dass nur einseitiges Parken möglich ist.

Die von außerhalb des Planungsgebietes ankommenden Rad- und Fußwege werden aufgenommen, auf dem Gelände verknüpft und ins Ortszentrum und in die benachbarten Ortsteile weitergeführt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Augsburg in der Kriegshaber Straße.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

Ein Anschluss an die Erdgasversorgung der Stadtwerke Augsburg ist möglich.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Für die Transformatorenstationen ist ein entsprechender Raum nach Rücksprache mit den LEW innerhalb der geplanten Gebäude freizuhalten. Eine ausreichende LKW-Zufahrtsmöglichkeit ist sicherzustellen. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Länge 1,0 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, dass die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

## 5.0 Immissionssituation

### 5.1 Lärm

In langjähriger Entwicklung entstand in dem Gebiet eine sog. „Gemengenlage“, da sich unmittelbar an die gewerbliche Nutzung anschließend Wohnbebauung befindet. Durch den Bebauungsplan kann diese Situation nicht optimal gelöst werden, da die hierfür erforderlichen Schutzabstände nicht vorhanden sind und auch nachträglich nicht mehr geschaffen werden können. Dennoch ermöglicht der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Dies wird zum einen dadurch erreicht, dass besonders emissionsintensive Betriebe nicht zugelassen werden (vgl. § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Ferner erfolgt eine „Lärmkontingentierung“. Dazu wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen gegliedert und der höchstzulässige Immissionsrichtwertanteil dieser Teilflächen festgesetzt. Grundlage hierfür sind schalltechnische Untersuchungen der Fa. Müller-BBM (zuletzt geändert und ergänzt durch Bericht Nr. 35 535/15 vom 20.10.2004).

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bedeuten, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) im Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes innerhalb der Baugrenzen ein Schallleistungspegel  $L_{WA}$  entsprechend den Festsetzungen im Planteil in einer Höhe von 2 m über Geländeniveau abgestrahlt würde.

Diese schalltechnischen Festsetzungen dienen aber nicht nur dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung, sondern sind auch zur Realisierung des Gewerbegebietes selbst notwendig. Während viele Firmen im sekundären Sektor noch Emissionsverursacher sind, ist für die meisten Firmen des tertiären Sektors eine „saubere Umwelt“ mit entsprechendem Freiraum und Aufenthaltsqualitäten für die Beschäftigten und Besucher unabdingbare Standortvoraussetzungen. Dem trägt auch die Grundidee des Bebauungsplanes, einen Büro- und Gewerbepark zu schaffen, Rechnung.

Die schalltechnischen Festsetzungen bedeuten eine nicht unerhebliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung hat der Markt Stadtbergen das Interesse der Grundstückseigentümer an der uneingeschränkten Nutzung ihrer Grundstücke, das Interesse der Nachbarn an einer die Wohnqualität nicht beeinträchtigenden Nutzung des Bebauungsplangebietes und das Interesse der Allgemeinheit an der Realisierung des Gewerbegebietes sorgfältig gegeneinander abgewogen.

In Anbetracht der vorhandenen Gemengenlage erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen eine angemessene Berücksichtigung aller Interessen. Zwar wären aufgrund

der gewachsenen Gemengenlage im Hinblick auf die Gegenseitigkeit des Rücksichtnahmegebotes durch die Wohnbebauung auch höhere Schallpegel als die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinzunehmen. Der Markt Stadtbergen hat sich aber für eine Einhaltung der Richtwerte entschieden, da

1. eine erhebliche Ausweitung der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Bisher waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Betriebe (Firmen Lescha, Steinle und Osdilo) ansässig. Die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung betrug zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes insgesamt ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Größe des Betriebsgeländes der drei Firmen von insgesamt ca. 74.000 m<sup>2</sup> errechnet sich hierfür eine Geschossflächenzahl von 0,27. Künftig soll jedoch eine Geschossflächenzahl von 1,6 zulässig sein. Insofern geht die Überplanung weit über den Schutz des Bestandes hinaus und ist mit einer Neuausweisung vergleichbar. Dies zeigt auch die Veränderung der Verkehrssituation. Bisher sind keine Durchgangsstraßen vorhanden. Der betriebsbezogene Kfz-Verkehr war untergeordnet. Künftig sollen hier eine Vielzahl von Betrieben angesiedelt werden. Damit verbunden ist ein nicht unerheblicher Anstieg des Kfz-Verkehrs in dem Gebiet. Um diese Ausweitung des Gewerbegebietes nicht einseitig zu Lasten der Wohnbebauung zu realisieren, ist die vorgesehene Begrenzung der Immissionen erforderlich.
2. es gemeinsames Ziel des Grundstückseigentümers und des Marktes Stadtbergen ist, auf der Fläche hochwertige Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistung und Handel anzusiedeln. Diesem Ziel würde es widersprechen, in dem Gebiet erhebliche emittierende Betriebe zuzulassen. Im Rahmen der beabsichtigten gewerblichen Nutzung ist die vorgesehene Schallbegrenzung vertretbar, da durch geeignete Maßnahmen die Immissionen gering gehalten werden können und damit auch die Zahl der unzulässigen Betriebe. Nachdem die Nutzung des Gebietes fast ausschließlich im Rahmen von Neubebauung erfolgt, kann dies bei der Planung (Baukörperstellung, Grundrissplanung, verwendete Materialien etc.) berücksichtigt werden.
3. auch ohne die Überplanung des Gebietes bei Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch erhebliche Beschränkungen der gewerblichen Nutzung zu erwarten gewesen wären. Insbesondere hätte im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung keine Nutzung in dem Maße genehmigt werden können, wie sie der Bebauungsplan ermöglicht. Als Ausgleich für diese erhebliche Ausweitung der gewerblichen Nutzung ist die Erhaltung der Wohnqualität auf den benachbarten Grundstücken durch die vorgesehene Schallbegrenzung gerechtfertigt.
4. die Beschränkungen noch ausreichende gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen. Insbesondere bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO gewahrt. Demgegenüber würde eine Überschreitung der Richtwerte zu einer weiteren Belastung der Wohnqualität auf den benachbarten Wohngrundstücken führen.

## 5.2 Altlasten

Ein Teil des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit durch einen Industriebetrieb (ehem. Fa. Lescha) genutzt. Nachdem hier mit Altlasten zu rechnen war, hat der

Grundstückseigentümer Untersuchungen durchführen lassen.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden z.T. künstliche Auffüllungen vorgefunden, die bis zu einer Tiefe von 10 m reichen. Besonders betroffen ist der westliche und nordöstliche Teil des Betriebsgeländes sowie die aufgeschüttete Böschung östlich der bestehenden Halle.

Südlich dieser Halle bestehen die künstlichen Auffüllungen ausschließlich aus Drainagekiesen.

Die Aufschüttung am Hang östlich dieser Halle enthält unterschiedliche Beimengungen, u. a. Schlacke, Ziegel, Folie, Wurzelreste, im nördlichen Teil auch Hausmüll. Die Auffüllung im Bereich der ehemaligen Kiesgrube enthält Beimengungen von Ziegel, Beton, Schlacke, Asphalt, Teer, Glas, Metall und Papier. Lagenweise bilden Bauschutt und Hausmüllkomponenten den Hauptmengenteil. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (südlich der ehem. Gießerei) beinhaltet die Auffüllung Hausmüllkomponenten und Bauschutt. Nördlich der Halle wurden Beton- und Asphaltreste gefunden.

Insbesondere in den aufgefüllten Bereichen wurden punktuell erhöhte Werte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe und Zink festgestellt. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube auch ein leicht erhöhter Feststoffgehalt an Blei.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die beschriebenen Bereich hinaus punktuell hinsichtlich der Verwertung bzw. Entsorgung Einschränkungen durch Schadstoffbelastungen vorliegen.

Nach dem letzten Abstimmungsgespräch (03.08.2004) wurden vorab Bodenuntersuchungen durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Grundwasserpegel zu beproben und weiterhin zu überwachen. Grundsätzlich kann das Aushubmaterial in den erforderlichen Lärmschutzwall im Bereich zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 282/1 und 265 eingebaut werden. Details sind jedoch im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Im Hinblick auf die geschilderte Altlastensituation sind Baumaßnahmen mit der Kreisverwaltungsbehörde und den jeweils zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

## **6. Topographische Vorgaben**

### *6.1 Naturräumliche Gliederung*

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich zwischen Talboden der Unteren Wertach, Langweider Hochterrasse und Südlichem Rauhen Forst. Der Planungsbereich wird von der Wertachleite in Süd-Nord-Richtung durchzogen. Da der betroffene Planbereich bereits durch Bebauung mit hoher Erschließungsdichte umgrenzt wird, sind die naturräumlichen Gliederungen vor Ort kaum nachvollziehbar. Am deutlichsten tritt noch die Wertachleite hervor.

## 6.2 Geographie

Markant für das gesamte Planungsgebiet sind die im Osten und Westen vorhandenen Hangflächen / Böschungen. Der Ursprung dieser Geländeabbrüche liegt bei der Wertachleite, die wiederum durch Kiesabbau massive Veränderungen in ihrem Verlauf erfahren hat. Die Hangflächen weisen eine durchschnittliche Neigung zwischen 1:2,5 und 1:3 auf. Der Höhenunterschied liegt an den höchsten Stellen durchschnittlich zwischen 5-7 m.

## 6.3 Bodenarten

Als Bodenarten werden lehmig-sandige, sandig bis toniger Lehm, Ton zum Teil geröllhaltig angegeben. Das Ausgangsgestein sind Altmoränen, fluvioglaziale Schotter und Sande, Löß, Molasse und Sand.

## 6.4 Grünbestand

Gliedernde Grünzüge mit großkronigen Gehölzen sind vorwiegend im Osten des Geltungsbereiches an der Wertachleite.

Im westlichen Bereich, begleitend zu Ottostraße, befindet sich eine größere zusammenhängende Grünfläche, die im Bestand nicht industriell oder gewerblich genutzt wird. Diese Fläche zeichnet sich vorwiegend durch Jungaufwuchs von Sträuchern (Esche, Birke und Weiden) aus. Die Grünflächen sind nicht gepflegt und können auch als Sukzessionsflächen angesprochen werden.

Großkronige Einzelbäume befinden sich nur im nördlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches an der Ulmer Straße. Diese Bäume sind vorwiegend Nadelgehölze; von den zwei Laubbäumen unmittelbar an der Ulmer Straße ist nur noch ein Baum (Linde) vital.

## 7. Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

### 7.1 Allgemeine Zielsetzung der Grünordnung

Die Aufgabenstellung für die Grünordnung ist die „parkartige Gestaltung“ des Gewerbegebiets. Diese Forderung beinhaltet

- optisch markant hervortretende Durchgrünung
- Unterstützung der städtebaulichen Raumbildung durch die Anordnung großkroniger Gehölze (Allee, Reihe) und durch die Artenwahl bei den Gehölzen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll der cityähnliche Charakter des Gewerbegebietes gestalterisch unterstützt werden.

Flächen, die vorwiegend durch Gehölzstrukturen geprägt sind, sollen auch weiterhin – soweit im Geltungsbereich liegend – als optisch dominante Grünzüge erhalten werden, insbesondere der östliche Bereich des Lescha-Geländes mit der bestehenden Hangkante.

Private Flächen, die ebenfalls der Erschließung dienen, aber aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zum Straßenraum einen halböffentlichen Charakter haben, sollen die Grünstrukturierung des öffentlichen Raumes grünordnerisch unterstützen.

Zur Sicherung der lufthygienischen und kleinklimatischen gesunden Umweltbedingungen (Durchwindung, Staubfilterung, Minderung extremer Temperaturspitzen) soll im Gewerbegebiet zwischen den Baugrenzen und damit zwischen den gewerblichen Baukörpern die generelle Durchlässigkeit des Planbereiches ermöglicht werden. Die Anforderung an die Durchlässigkeit des Gebietes bezieht sich auch auf die fuß- und radläufige Querung des Gewerbegebietes zwischen den angrenzenden Versorgungszentren des Marktes Stadtbergen und der Stadt Augsburg abseits des Hauptverkehrsflusses.

## 7.2 Umsetzung der allgemeinen Zielsetzungen

Der Standort für Flächen mit Pflanzgeboten wird planzeichnerisch vorgegeben und somit in der Lage festgelegt. Die Gründe hierfür leiten sich aus den oben benannten allgemeinen Zielen der Grünordnung ab. Grundsätzlich ist hierbei zwischen vier inhaltlich und planzeichnerisch unterschiedlichen Festsetzungen unterschieden:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Hangleite
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren privaten Flächen
- Mischflächen
- Standort für Baumreihen/Alleen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Hangleite (§ 8 Abs. 2.1 der textlichen Festsetzungen)

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Hangleite wird in ihrem Grünflächenanteil nicht näher bestimmt. Durch die allgemeine Festsetzung einer landschaftsgärtnerischen, naturnahen und pflegeextensiven Gestaltung der Grünflächen sind der Grünanlage zuwiderlaufende Nutzungen ausgeschlossen. Dies wird durch die Festsetzung, den Hangkopf durch großkronige Laubbäume zu betonen, unterstützt. Einzige Grundbedingung für die landschaftsgärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen ist die Betonung der Hangleite einschließlich des Hangkopfes durch großkronige Gehölze (gemäß Pflanzliste). Ansonsten wird die Grünfläche der individuellen Nutzung und Gestaltung der Anlieger überlassen, die aber in einem Freiflächengestaltungsplan aufgezeigt werden muss.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren privaten Flächen (§ 8 Abs. 2.2, 2.5 und 2.7 der textlichen Festsetzungen)

Die festgelegte Mindestbepflanzungsdichte und der maximalen 50-prozentigen Oberflächenbefestigung erlaubt dem Gewerbetreibenden noch die gewerbliche Nutzung der Fläche z.B. Stellplätze, Lagerplätze.....Diese Nutzung wird aber zu Gunsten der Lufthygiene und des Kleinklimas durch die grünordnerischen Festsetzungen eingeschränkt. Grünflächen, die locker mit Gehölzen überstellt sind, sind besonders leistungsfähig in ihrer staubfilternden Wirkung (auch im Winter) ohne die für das Lokalklima wichtige Durchwindung abzublocken.

Die planzeichnerisch festgesetzte Mindestdurchgrünung dieser privaten Flächen wird durch weitere nachfolgende textliche Festsetzungen zur Durchgrünung der privaten Flächen verstärkt:

- pro 150 m<sup>2</sup> befestigte Flächen (bezogen auf die gesamte private Grundstücksfläche) muss 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume



- pro 6 Stellplätze muss mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste gepflanzt werden.

#### Mischflächen (§ 8 Abs. 2.3 der textlichen Festsetzungen)

Die planzeichnerisch und textliche festgesetzten Mischflächen sind die oben angesprochenen halböffentlichen (privaten) Flächen. Auf diesen Flächen sind u.a. Nutzungen wie Zufahrt und Stellfläche nicht ausgeschlossen; vorrangiger Inhalt dieser Flächen ist aber der festgesetzte Mindestanteil (60 % pro anteiliger Grundstücksfläche) an Grünfläche. Hierdurch soll die Grünstrukturierung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt werden. Aus diesem Grund sind auch keine Einfriedungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Mischfläche zugelassen.

Notwendige Einfriedungen zur Trennung der privaten Flächen von den öffentlichen können somit nur deutlich vom öffentlichem Straßenraum abgesetzt entstehen. Sie müssen zur Einbindung mit Sträuchern hinterpflanzt werden, wobei Formhecken (damit sind geschnittene Strauch- und Nadelgehölzhecken gemeint) auf kurze Abschnitte beschränkt bleiben.

Generell soll mit diesen Festsetzungen die an den öffentlichen Teil des Straßenraumes angrenzenden privaten Flächen auf einer Tiefe von 5 m optisch dem Straßenraum zugeordnet werden und die abriegelnde Wirkung von Formhecken unterbunden werden.

#### Baumreihen / Baumalleen (§ 8 Abs. 1.3, 2.4 und 5 der textlichen Festsetzungen)

Die planzeichnerische sowie textliche Festsetzung von Baumreihen ist im öffentlichen wie privaten Bereich vorgegeben. Die Baumreihen/Alleen unterstützen die städtebauliche Gliederung des Gewerbegebietes und sind daher lagemäßig durch ihre planzeichnerische Festsetzung festgelegt. Der Abstand der Bäume zueinander lässt allerdings genügend Raum Stellflächen oder Zufahrten zu integrieren.

Die das Gewerbegebiet querenden Fußwege sind diesen Baumreihen und Alleen zugeordnet.

#### Oberflächenbefestigung (§ 8 Abs. 1.3 und 2.5 der textlichen Festsetzung)

Zur Betonung des parkartigen Charakters des Gewerbegebietes werden außerhalb des öffentlichen Straßenraumes nur wasser- und sauerstoffdurchlässig befestigte Flächen zugelassen. Damit besteht die Möglichkeit, dass im Lauf der Zeit sowohl in den Fugen (Rasenpflaster, Rasengitter) oder in den Randbereichen wassergebundener Decken Gräser sowie sonstige Kräuter sich ansiedeln können. Pflasterflächen ermöglichen zumindest einen Teilabfluss des Oberflächenwassers durch die Fugen.

#### Grünordnerische Einbindung

Hierzu sind die bereits bestehenden Gehölzverbände in die Festsetzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren Flächen räumlich integriert. Somit ist die ausdrückliche Festsetzung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze nicht notwendig. Es ist davon auszugehen, dass die Gewerbebetriebe aus Kostengründen Interesse daran haben die bestehenden Pflanzungen zu erhalten.

## 8. Eingriff in Natur und Landschaft, Ökologischer Ausgleich

Das Planungsgebiet umfasst die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Firmen Lescha, Steinle und Osdilo. Ausgenommen von Teilflächen im Westen des Geltungsbereiches ist das Areal derzeit durch intensive Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Der Versiegelungsanteil beträgt ca. 75 %.

Die vorliegende Planung bedingt durch Verringerung der Verkehrsflächen und die grünordnerischen Festsetzungen eine erhebliche Reduzierung der Versiegelung. Durch die Pflanzaufgaben wird darüber hinaus eine wirksame Durchgrünung des Gebietes geschaffen.

Nach der gesetzlichen Definition des § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Aufgrund der vorgeschilderten Ausgangssituation bedingt der Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Ökologischer Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist somit nicht zu leisten.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Ausweisung des Baugebietes ist nach § 233 Abs. 1 BauGB in der Änderungsfassung vom 05.05.2004 i. V. m. § 245 c BauGB in der Änderungsfassung vom 27.07.2001 keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Unabhängig davon wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die im Rahmen einer Vorprüfung zu würdigenden Umweltbelange eingestellt und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Stadtbergen, den 08.06.2005

MARKT STADTBERGEN



Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

