

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9 - Gewerbegebiet "Nord-West"
Gemeinde Ustersbach

Städtebau - Architektur - Grünplanung

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt
Bismarckstr. 7 1/2

86159 Augsburg

Augsburg, den 12.10.1999



Büro Möhrle + Prechter
Landschaftsarchitekten
Treustraße 29a

86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zum B-Plan Nr. 9 "Gewerbegebiet Nord-West" in Ustersbach:

1. Allgemeines

Der B-Plan mit einem Umgriff von ca. 3 ha befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ustersbach, gelegen an der Dinkelscherbener Straße. Das Gelände weist im südöstlichen Geltungsbereich eine bestehende versiegelte Parkplatzfläche für LKW u. PKW der Brauerei Ustersbach auf, s. Anlage 1 - Bestandsplan.

Der Bächlegraben ist in diesem Bereich verrohrt. Nördlich angrenzend zieht sich eine kleine Senke etwa 1,20 m tiefergelegen Richtung Nordwesten mit einer leicht ansteigenden Hanglage nach Norden.

Der östliche Geltungsbereich weist Obstbaumbestände auf, und ist als Grünland definiert.

Die Höhendifferenz vor der Dinkelscherbener Straße bis zum Gewässersaum des Bächlegrabens beträgt ca. 1,50 m. Die Höhendifferenz zum nördlichen Geltungsbereich (Feldweg) beträgt nordöstlich ca. 50 cm, sowie nordwestlich ca. 2,50 m.

1.1 Veranlassung

Die Brauerei Ustersbach ist im Ortszentrumsbereich der Gemeinde Ustersbach an ihre Entwicklungskapazitäten gestoßen. Eine Weiterentwicklung des Betriebes ist im Zentrum von Ustersbach nicht mehr möglich.

Darüber hinaus ist innerorganisatorisch die Notwendigkeit vorhanden, entspr. Lagerkapazitäten für die Bevorratung von Füllgut (Getränke) zu schaffen. Mittelfristig ist die Fracht- und Verladelogistik im Geltungsbereich dieses B-Planes für die gesamte Brauerei angedacht. Hier sind unterirdische Versorgungsanlagen in der Überlegung.

Dieser B-Plan soll der Brauerei Ustersbach die Weiterentwicklung ihres Betriebes sichern und gleichzeitig die gesamte Versand- u. Entsorgungsproblematik (LKW-Flotte, sowie ruhender Verkehr, PKWs) lösen.

Der B-Plan soll den Bau von drei Gebäuden sichern.

- BA 1 Lagerhalle mit gedeckter Durch- u. Zufahrt, bzw. Ladezone.
- BA 2 Erweiterung der Lagerhalle mit einer zweiten vorgelagerten Hallenfläche, die ebenfalls über die Verladezone angebunden ist.
- BA 3 Kleineres Nebengebäude mit dem wahrscheinlichen Vorsehen einer Pallettierungsanlage.

Dadurch, daß die LKW-Flotte im direkten Umgriff mit Tankstelle und Parkflächen bzw. Waage situiert wird, ist die Verladetätigkeit optimiert und für den gesamten Brauereibetrieb effektiviert.

Die Trennung LKW / PKW wird in diesem B-Plan vorgenommen, wobei der ruhende Verkehr für PKW an den westlichen Ortsrand geschoben wird.

2. Entwicklung aus dem FINP

Der rechtskräftige FINP weist im Geltungsbereich dieses B-Planes Gewerbeflächen aus. Ebenfalls wird der bestehende Parkplatz mit dem Parkplatzzeichen im FINP definiert.

Durch Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches über die Grenzen des FINPs hinaus für den ruhenden Verkehr PKW wird im Parallelverfahren eine Änderung des FINP's vorgenommen. Das Verfahren befindet sich in der Anhörungsphase der Träger öffentlicher Belange. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte.

Zur Rechtskraft des B-Planes wird dieser B-Plan aus dem FINP gem. § 8/2 S. 1 BauGB entwickelt sein.

3. Verkehrerschließung

Die bisherige Anbindung der Parkplatzfläche (s. Bestandsplan) erfolgt am südlichen Geltungsbereichsrand direkt auf die Dinkelscherbener Straße. Diese Anbindung ist höhengleich zur Dinkelscherbener Straße ausgebildet.

Die Zufahrt zur Dinkelscherbener Straße wird an dieser Stelle weiterhin aufrecht erhalten. Die Tankstelle ist im Bestand gesichert und wird weiterhin so genutzt wie bisher.

Die LKW-Stellplätze werden neu organisiert und so situiert, daß sie innerbetrieblich die Fahrfunktionen nicht beeinträchtigen. Im einzelnen bedeutet dies: die LKW erreichen das Gewerbegebiet, nutzen die Tankstelle, befahren die Waage, umfahren die Halle in Richtung Westen und durchfahren die Verladezone, verlassen im Osten die Verladestraße, befahren wiederum die Waage, um anschließend über die Zu- und Abfahrt auf die Dinkelscherbener Straße auszufahren.

Der PKW-Verkehr wird von der Gewerbefunktion völlig getrennt. Hier ist die Zu- und Abfahrt unabhängig voneinander vorgesehen, um den Flächenverbrauch durch Schrägaufstellung der PKW zu minimieren, und eine entspr. Distanz zu dem Bächlegraben aufrechtzuerhalten.

Darüber hinaus ist gesichert, daß der zufahrende und abfahrende PKW-Verkehr - vor allem in den frühen Morgenstunden - nicht zu Behinderungen und zu unnötigen Brems- und Anfahrgeräuschen führen wird.

Bis die angedachte unterirdische Direktverbindung zwischen der Verladezone der Brauerei und der Produktionshallen der Brauerei optimiert ist, muß das Füll- und Leergut mit LKW zwischen Abfüllanlage und Lagerfläche transportiert werden.

Nachteil:

Etwas stärkere Verkehrsbewegungen zwischen Gewerbefläche und Abfüllanlage der Brauerei auf der Dinkelscherbener Straße mit Kreuzungsverkehr der B 300.

Vorteil:

Beseitigung der Verladetätigkeiten zu späten Abend- und frühen Morgenzeiten im Zentrumsbereich von Ustersbach, da die Ver- und Endladung zu diesen Tageszeiten direkt im Verladezentrum dieses B-Planes erfolgen wird.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. den vorgesehenen Tätigkeiten und Schallwerten wird diese Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft. Die geschlossene Bebauung in 135 m ist mit den geplanten Gebäuden entsprechend festgelegt. Die GRZ mit 0,8 ergibt sich aus dem hohen Versiegelungsgrad der Gewerbefläche und ist als Maximalwert festgeschrieben. Dies gilt ebenso für die Baumassenzahl mit 4,0, die diesem Gewerbegebiet angemessen ist.

5. Raumästhetische Belange und Weitwirkung

Das realisierbare Bauvorhaben aus diesem B-Plan kann in 3 Bauabschnitten erfolgen. Der größte Bauabschnitt ist der BA 1 mit einer Lagerhalle von ca. 110 m auf 40 m und einer überdachten Anlieferungszone von ca. 10 m Breite, die in Richtung gewachsener Ortschaft als geschlossene Wand dargestellt werden muß, um den schalltechnischen Belangen zu dienen.

Generell wird Wert darauf gelegt, daß diese massive Baumasse eine Gliederung erhält. Der Logistikbereich mit Sozialräumen und Naßräumen wird als konventioneller verputzter Ziegelwerksbau in den Hallen integriert, und ist außen als Lochfassade ablesbar. Desgleichen ist der reine Lagerhallenbereich mit einer horizontalen Metallfassade, die keine reflektierende Oberfläche erhalten wird, in ihrer Funktion erkennbar.

Ein ganz wichtiges gestalterisches Element ist hierbei die Festlegung einer durchgestalteten Attika. Es wird seitens der Planung nicht akzeptiert, daß ein Kubus ohne einem Vordach zur Realisierung kommt (s. parallel laufende Eingabeplanung). Die Attika wird als Vordach ausgebildet, um dem Baukörper ein gestalterisches Element zu geben und den Charakter der "Kiste" zu brechen. Die Weitwirkung kann nur durch Grüneinbauten gemildert werden. Nach Norden hilft die Topographie, die in unmittelbarem Anschnitt ca. 1,5 m bis 2 m Höhendifferenz aufweist, und in etwa 100 m Entfernung nochmals 2,5 m bis 3 m Höhendifferenz zeigt.

Dies hat zur Folge, daß in der Weitwirkung nach Norden das Gebäude nur auf eine Höhe von ca. 5 m sichtbar ist. Dies am nordwestlichen Eck. Nach Nordosten wird das Gebäude auf ca. 7 m sichtbar sein. Ansonsten ist nach allen Seiten das Gebäude über seine gesamte Höhe erkennbar.

Der 2. Bauabschnitt wird in der Höhenabwicklung der dem ersten Bauabschnitt entsprechen. Die Halle wird aber nur eine Tiefe von ca. 30 m aufweisen.

Der 3. Bauabschnitt wird ein kleineres Gebäude mehr in quadratischer Form offerieren, wobei die Realisierung dieses Gebäudes im Moment nicht zur Debatte steht.

6. Schalltechnische Belange

Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen des Büros UTP vom 12.3.1999 (Nr. AI 1164/99-PT), welche bereits auf die konkreten baulichen Nutzungen innerhalb des gesamten Plangebietes abgestellt sind, kann das hier beabsichtigte Logistik-Zentrum der Brauerei Schmid so gestaltet und betrieben werden, daß eine schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gesichert und den Anforderungen zum Schallschutz im Sinne der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen ist. LKW-Be- und Entladetätigkeiten während der Nachtzeit sind hierbei entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept ausgeschlossen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Naturräumliche Grundlagen

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meynen / Schmithülsen) zählt das Gebiet zu der naturräumlichen Haupteinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“, einem Aufschüttungsgebiet des eiszeitlichen Iller- und Lechgletschers. Die gesamte Fläche wird der Untereinheit des „Dinkelscherbener Beckens“ zugeordnet. Diese Beckenlandschaft, genannt die „Reischenau“, entwässert zur Zusan hin. Der Beckenboden ist flach vermoort und von Tertiärsandhängen umschlossen. Der Talboden des „Dinkelscherbener Beckens“ wird durch den Beckenrand abgeschlossen. An diesem Beckenrand liegt das Siedlungsgebiet von Ustersbach.

Geologisch gehört das Gemeindegebiet der Molassezone an, welche im Miozän, einer Phase des Jungtertiär gebildet wurde. Das Planungsgebiet selbst liegt im Bereich der Oberen Süßwassermolasse. Entsprechend der geologischen Gegebenheiten stehen im Planungsgebiet sandige Lehm Böden und stark lehmige, glimmerhaltige Sande an.

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflußnahme einstellen würde, ist in Abhängigkeit der Böden zu sehen. Nach Seibert stellt die Beckenrandlage der Reischenau, definiert durch lehmige Sandböden, einen Standort für die Entwicklung eines Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (*Asperulo-Fagetum*) dar. Innerhalb der Bereiche mit lehmigen Sandböden würde sich ein Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) entwickeln.

Die klimatische Situation ist durch folgende dem Klimaatlas von Bayern entnommene Daten gekennzeichnet:

Mittlere jährliche Niederschläge: 750 - 850 mm (mäßig feucht bis feucht)

Mittlere Jahrestemperatur: 7 - 7,5 °C

Mittlere Anzahl der Nebeltage im Jahr: 100.

Kleinklimatisch ist das Dinkelscherbener Becken als Kaltluftstaulage mit verstärkter Neigung zur Nebelbildung anzusehen. Den Hangbereichen kommt die klimatische Funktion einer Kaltluftbahn zu.

Auf der Donau-Iller-Lechplatte sind jährliche Niederschlagsmengen von 700 bis 1000 mm zu verzeichnen. Die Schotterflächen sind trotz ihrer bis zu 6 m mächtigen verlehnten Verwitterungsdecke oder Lößlehmdecke wasserdurchlässig, so daß hier ein wesentlicher Teil der Niederschläge versickern kann. Grundwasservorkommen können sich örtlich nur schwach ansammeln. Im Gemeindegebiet Ustersbach liegen zwei Grundwassererschließungen vor.

Oberflächenwasser tritt im gesamten Gemeindegebiet von Ustersbach nur in Form kleiner Bäche und künstlicher Gräben auf. Die Entwässerungsgräben in der Reischenau entwässern zur Zusan hin. Ihre Wasserqualität ist stark beeinträchtigt. Die meisten Abschnitte sind mäßig bis kritisch belastet.

7.2 Darstellung und Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand von Ustersbach, in einem nach Norden und Süden zum Bächlegraben geneigten Gelände zwischen etwa 472 und 477 m ü NN. Das Gebiet ist durch das Relief des Bächlegraben-Talraumes bestimmt. Der Talraum stellt eine landschaftlich reizvolle Senke dar. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um das Siedlungsgebiet im Süden sowie um landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden. Im östlichen Anschluß befinden sich private Grünflächen. Im Westen und Südwesten wird das Gebiet von der Dinkelscherbener Straße begrenzt. Westlich der Dinkelscherbener Straße liegt die Kläranlage der Gemeinde Ustersbach. Aufgrund der städtebaulichen Benachbarung ist das Gebiet nicht unbelastet.

Das Planungsgebiet selbst ist im wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wobei der Ackeranteil den der Fettwiesen überwiegt. Aufgrund der intensiven Nutzung sind diese Flächen ohne große Bedeutung für die heimische Flora und Fauna. Im Nordwesten wird ein Teil der Flächen als Krautgärten genutzt. Im Nordosten befindet sich eine private Grünfläche mit einem höherwertigeren Obstbaumbestand. Im Süden liegt der vorhandene LKW-Parkplatz der Brauerei mit Tankstelle. Dieser Parkplatz ist an seinem Süd- und Ostrand mit einem Gehölzbestand eingegrünt. Zur Dinkelscherbener Straße hin ist der Parkplatz durch eine Baumreihe mit jungen Gehölzen abgepflanzt.

Der Bächlegraben durchfließt das Planungsgebiet von Ost nach West. Der Bächlegraben ist im Bereich des vorhandenen Parkplatzes verrohrt. Anschließend ist sein gerader Verlauf mit Sohlschalen befestigt. Die steilen Ufer werden von artenarmen Hochstaudenfluren und Altgrasbeständen gesäumt. Nördlich des Bächlegraben befindet sich ein weiterer

Wassergraben, der im Planungsgebiet in den Bächlegraben entwässert. Dieser Wassergraben ist vermutlich rein entwässerungstechnisch bedingt. Die Wasserführung erfolgt temporär. Die Grabensohle ist stark eingetieft. Das Vorkommen von Brennesseln auf den schmalen Ufersäumen läßt auf einen hohen Nährstoffeintrag schließen. Der Wassergraben ist östlich des Planungsgebietes verrohrt.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Der überbaubare Bereich beschränkt sich im wesentlichen auf Ackerland, Fettwiesen und Krautgärten. Diese Strukturen sind für den Biotop- und Artenschutz als geringwertig einzustufen. In den höherwertigen Obstbaumbestand im Osten wird nicht eingegriffen. Die wesentlichen möglichen Folgen der geplanten Bebauung bestehen in einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie in der Zunahme der Bodenversiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen mit Auswirkungen auf Lokalklima, Vegetation und Wasserhaushalt wie z.B:

- Erhöhung der Temperatur im Bereich der versiegelten Flächen
- Reduzierung der Windgeschwindigkeit
- Verringerte Luftfeuchtigkeit aufgrund herabgesetzter Verdunstung
- Entfernung von Vegetation
- Verkleinerung von Freiräumen
- Unterbrechung von Wechselbeziehungen und Luftaustauschbahnen
- Beschleunigter Oberflächenabfluß, verminderte Grundwasserneubildungsrate
- Versiegelung, Verdichtung des Bodens, Zerstörung des Bodenaufbaus.

Darüber hinaus machen die zukünftigen Bautätigkeiten eine Verrohrung der beiden Wassergräben auf einer Länge von insgesamt 290 m erforderlich. Dies bedeutet für den Naturhaushalt einen vollständigen Verlust dieser Gewässer als potentiellen Lebensraum.

7.4 Zielsetzung der Grünordnung

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. Bächlegraben entlang des zukünftigen PKW-Parkplatzes

Ziel ist eine ökologische Aufwertung des Bächlegrabens durch eine Entfernung der Sohlschalen, eine naturnahe Umgestaltung mit unregelmäßig gestalteten Ufern, einer Verlängerung des Laufes durch den Einbau von Mäandern, einer Strukturierung des Gewässerbettes durch Verengungen und Aufweitungen und einer unregelmäßig gestalteten Sohle sowie einer extensiv gepflegten, charakteristischen Vegetation. Der sich so entwickelnde Lebensraum soll durch die Ausweisung von Pufferstreifen in seinem Bestand gesichert werden.

2. Extensiv gepflegte und genutzte Wiesen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen extensiv gepflegt werden. Entwicklungsziel ist eine 1-2 schürige Wiese. Auf diese Weise soll ein Lebensraum bevorzugt für Kleinlebewesen entstehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die vorgesehene Bebauung ist längs des Talraumes situiert. Der überbaubare Bereich wurde so gewählt, daß die höherwertige private Grünfläche mit Obstbaumbestand von der Bebauung nicht betroffen ist. Des weiteren wurde zur freien Landschaft eine Eingrünung, bestehend aus Einzelbäumen und heimischen Sträuchern, ausgebildet. Im Bereich der geplanten Waage und an den östlichen LKW-Stellplätzen kann jeweils ein Teilbereich der vorhandenen Asphaltdecke entsiegelt werden. Hier sind Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird durch eine Befestigung der PKW-Stellplätze, der Feuerwehrezufahrten und des Fußweges mit wasserdurchlässigen Belagsarten (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) gemindert. Durch die vorgesehene Schrägparkierung und die Einbahnlösung ohne Begegnungsverkehr konnte die zu versiegelnde Fläche auf dem geplanten PKW-Parkplatz auf ein Minimum reduziert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, hat für die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen im Talraum des Bächlegrabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden am 20.05.1994 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Brauerei Adolf Schmid und dem Landratsamt Augsburg festgelegt. Die Maßnahmen umfassen die Flächenbereitstellung sowie die Durchführung wirksamer ökologischer Gestaltungsmaßnahmen auf Flur-Nr. 845 der Gemarkung Ustersbach. Die naturfördernden Maßnahmen sind in der Anlage Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“ dargestellt und detailliert beschrieben. Des weiteren ist die künftige Pflege festgelegt. Die dargestellten Maßnahmen müssen zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes durchgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

Die geplanten PKW-Stellplätze an der Dinkelscherbener Straße sind durch den vorhandenen öffentlich-rechtlichen Vertrag nicht abgedeckt. Als Ausgleichsmaßnahmen für die PKW-Stellplätze ist die oben beschriebene ökologische Umgestaltung des Bächlegrabens vorgesehen.

Freiraumgestaltung

Das Baugebiet soll durch grünordnerische Maßnahmen in die Gesamtansicht des Orts- und Landschaftsbildes eingebunden sowie auf den öffentlichen wie privaten Flächen durchgrünt werden. Entlang der Dinkelscherbener Straße ist eine einseitige Bepflanzung mit großkronigen Alleebäumen vorgesehen. Die Bepflanzung soll Richtung Westen lockerer werden und schließlich in dem geplanten Gehölzbestand am PKW-Parkplatz enden. Die unregelmäßige Gehölzpflanzung am PKW-Parkplatz soll in Richtung Norden in die Ufergehölzpflanzung am umgestalteten Bächlegraben übergehen. Die Flächen am Bächlegraben sollen in erster Linie der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, aber auch zwischen der sich anschließenden freien Landschaft und der Bebauung vermitteln.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine kräftige Eingrünung durch eine geschlossene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Entlang der östlichen und südlichen Grenze ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und lediglich punktuell zu ergänzen.

8. Rahmenplanungen

Dem B-Plan wurde eine FINP-Änderung vorgeschaltet. Parallel wird der Bauantrag zum 1. Bauabschnitt der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Desweiteren ist in Abhängigkeit der Verrohrung des Bächlegrabens und des 2. Grabens, der als Entwässerungsgraben und Gewässer 3. Ordnung seitens des Wasserwirtschaftsamtes festgelegt wurde, eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie ein Wasserrechtsverfahren nachzuschalten ist.

Beide Verfahren werden Bestandteil des B-Planes sein.

Fazit:

Unter der Berücksichtigung der ausgewogenen Ausgleichsflächenausweisung, dem gestalterischen Anspruch und der schalltechnischen Bewältigung dieses Bauvorhabens ist aus städtebaulicher, naturräumlicher, schalltechnischer und raumästhetischer Sicht keine Negativauswirkung für den Ort Ustersbach zu erwarten.

Ustersbach, den ~~19. Okt.~~ **19. Okt. 1999**




Bürgermeister Kastner

