



Städtebaulicher Rahmenplan „Fliegerhorst Leipheim“

Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg“

Verbandsversammlung Zweckverband

22. September 2011

1. Aufgabenstellung

- Vertiefung und Fortschreibung SEK-Strukturkonzept für Zweckverbandsgebiet in größerem Maßstab (1:2.500), u.a.
 - Konkretisierung Baufeldentwicklung
 - Berücksichtigung bekannter Vorhabenplanungen
 - Berücksichtigung vorliegender Fachplanungen
 - Gliederung Straßennetz
 - Abgrenzung öffentlicher/privater Flächen
- Arbeitsinstrument für Bauleitplanung und Grundstücksvermarktung

2. Planungsgrundlagen

Planungsvorgaben / Bauleitplanung

- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) / Strukturkonzept vom Feb. 2010
- FNP-Änderungen in Aufstellung (Übereinstimmung mit SEK Strukturkonzept)

Bestandssituation

- Städtebaulich-grünordnerische Bestandsaufnahme vom Juni 2006
- Weitere Untersuchungen zum Bestand (Altlastenuntersuchungen, Bau- und Zustandsberichte, Faunistische Untersuchungen zum SEK u.a.)

Fachplanungen

- RE-Entwurf Südumfahrung Leipheim vom 30. Sept. 2009 (inkl. Radwege)
- Interkomm. Verkehrsuntersuchung Anbindung Fliegerhorst Leipheim vom 13. Dez. 2010
- Untersuchung zur Trassenführung einer Nordumfahrung Bubesheim, Gemeinde Bubesheim, Nov. 2009
- Straßenausbauprogramm Bestand westl. Theodor-Heuss-Str., Stadt Leipheim, Stand Feb. 2011 (Beschluss durch ZV)
- Generalentwässerungsplanung Konversionsfläche, Stadt Leipheim, Stand Jan. 2011
- Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum SEK vom 6. Okt. 2009
- Planung Gleisanschluss Fa. Gröger, Geiger + Schüle Bau GmbH vom Dez. 2010

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)

von Leipheim, Günzburg und Bubesheim als Grundlage für Stadtumbaumaßnahmen
 gem. § 171b BauGB aufgestellt und im März 2010 beschlossen.



Städtebauliches Entwicklungskonzept Konversion Fliegerhorst LEIPHEIM

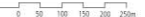
Engeres Untersuchungsgebiet

Strukturkonzept

Geographische Merkmale

- Gewässer
- Wald
- Landwirtschaftliche Fläche
- Gewerbefläche Bestand
- Siedlungsfläche
- Gemeindegrenze
- Abgrenzung Fliegerhorst
- Landschaft und Freiraum**
- Aufwertung / Erstellung von Wegeverbindungen
- Baumreihe / Einzelbäume
- Grünfläche extensiv
- Sportfläche / Park
- Regenwasserversickerung
- Rückbau der Start- und Landebahn
- Lärmschutzmaßnahmen
- Stadtbild / Ortsbild**
- Aufwertung historischer Stadt- / Ortskern
- Aufwertung wichtiger Straßenräume
- Weitere Umstrukturierungs- und Aufwertungsflächen
- Siedlungsstruktur**
- Gewerbefläche
- Langfristige Gewerbeflächenentwicklung
- Vorhalffläche für Betriebsverweiterungen
- Flächenpotenzial Start- und Landebahn
- Start- und Landebahn
- Wohnflächenverweiterung
- Sondergebietsfläche (Gewerbe / Nato-Pipeline)
- Fläche des Wasserwerks
- Abgrenzung Wasserschutzgebiet (Fassungsbereich I, Schutzzone II+III)
- Grundlage: HyGeMo Partnerschaft, Lageplan mit vorgeschlagenen Schutzgebietsgrenzen, Stand 4/2009
- (Innerhalb der Schutzzonen eingeschränkte Nutzung für Gewerbeentwicklung)
- Baustruktur**
- Prägender Gebäudebestand / Nachnutzung empfohlen
- Nachnutzung des Gebäudebestands möglich
- Bestand für Nachnutzung nicht geeignet / Gebäuderückbau empfohlen
- Verkehr**
- Bahnlinie / Bahnhof
- Teilverlegung Betriebsgleis
- Teiltrückbau Betriebsgleis
- Umgehungsstraße Leipheim
- Mögliche Verkehrsnetzergänzungen (weiterer Prüf- und Abstimmungsbedarf)
- Knotenpunkt Umgehungsstraße Leipheim
- Kreuzungspunkt Umgehungsstraße Leipheim
- Erschließungsnetz
- Parken Freizeit / Sport

Maßstab (im Original) 1:5.000



pp als pesch partner architekten stadtplaner
 Herdecke | Stuttgart

WGf Landschaftsarchitekten
 Nürnberg

im Auftrag der ARGE Konversion Fliegerhorst Leipheim

Februar 2010

3. Städtebaulicher Rahmenplan – Entwurf, Stand 21.06.2011

Wesentliche Entwurfsprinzipien und Inhalte

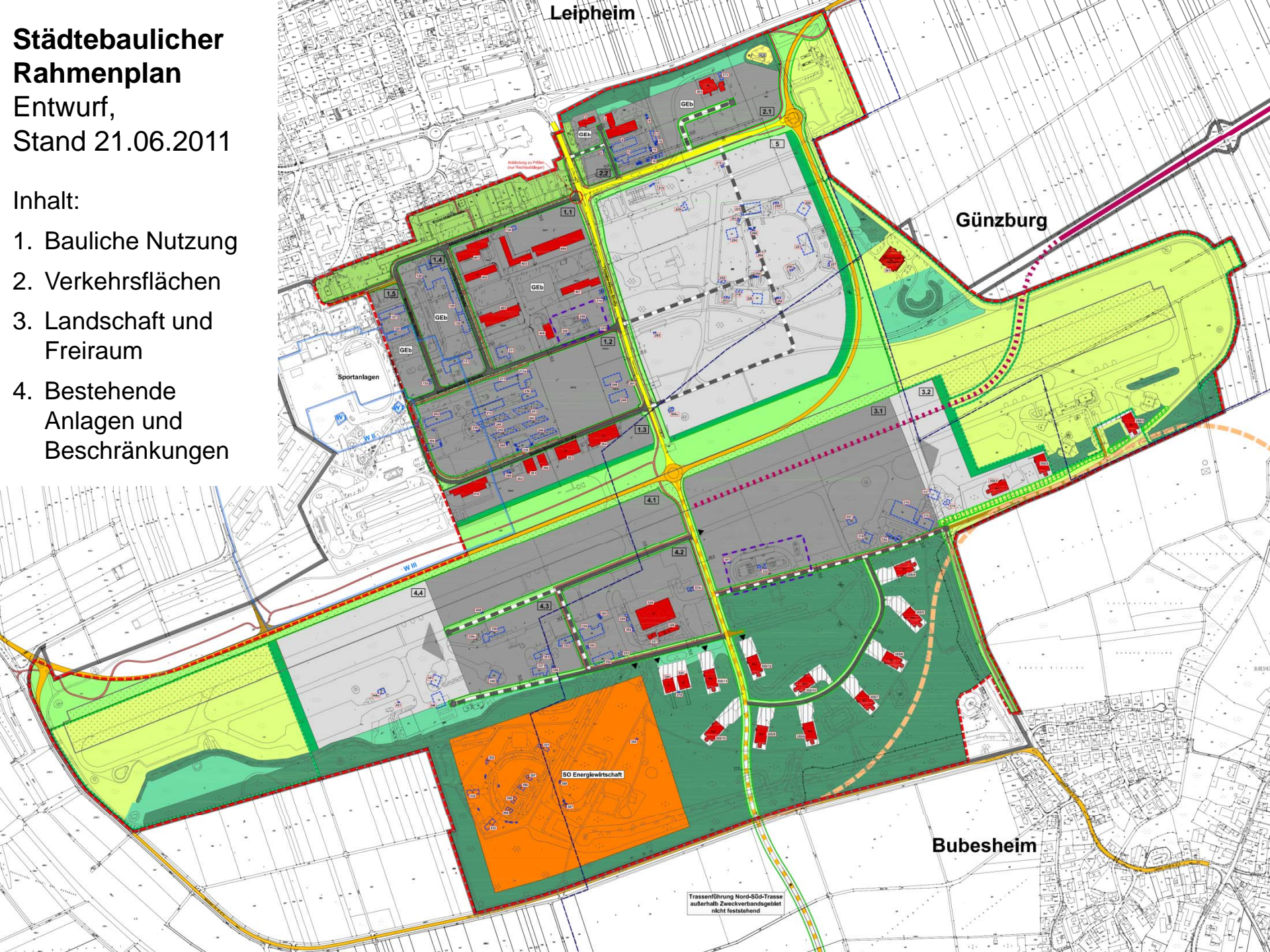
- Grundsätzliche Beibehaltung Flächenumfang gewerbliche Bauflächen gem. SEK mit folgenden Ergänzungen entsprechend aktueller Zielsetzungen des ZV:
 - Vorbehaltsfläche „Sondergebiet Energiewirtschaft“ für Standort GuD
 - Vorbehaltsfläche für Betriebserweiterungen im Süd-Osten
- Beibehaltung Fläche östl. Theodor-Heuss-Str. als Reservefläche
- Keine Nutzungsdifferenzierung gewerblicher Bauflächen (Aufgabe Bebauungspläne und Vermarktung)
- Differenzierung Straßennetz (Hauptnetz / optionale Erschließungsstraßen), Abgrenzung öffentlicher Straßenraum
- Kennzeichnung Bestandsgebäude mit bestehender / möglicher Nachnutzung gem. SEK
- Übernahme Freiraumkonzept aus SEK unter Berücksichtigung geänderter Bauflächenentwicklung

Städtebaulicher Rahmenplan

Entwurf,
Stand 21.06.2011



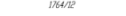


Inhalt:

1. Bauliche Nutzung
2. Verkehrsflächen
3. Landschaft und Freiraum
4. Bestehende Anlagen und Beschränkungen




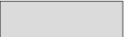








Zeichenerklärung







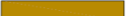





I. Allgemeines

-  Grenze Liegenschaft ehemaliger Fliegerhorst Leipheim inkl. Gleisanschluss Fliegerhorst
-  Gemeindegrenze
-  Flurstücksnummern
-  Flurstücksgrenzen
-  Umgrenzung des räumlichen Wirkungsbereiches des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" (Verbandsgebiet) gemäß Satzung (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 4. Januar 2010), Originalmaßstab 1:5.000

II. Bauliche Nutzung

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung (tags und nachts)
-  Vorbehaltsfläche für Betriebserweiterungen
-  Langfristige Gewerbeflächenentwicklung
-  Gewerbefläche Nachnutzung besondere Bestandsgebäude
-  Sondergebiet Energiewirtschaft (Vorbehaltsfläche)
-  Mögliche Parzellierung
-  Bestandsgebäude mit Geb.-Nr.: Bestehende/mögliche Nachnutzung
-  Bestandsgebäude mit Geb.-Nr. (Innerhalb Bauflächen); für Nachnutzung nicht geeignet/Rückbau empfohlen
-  Bezeichnung Baufeld






III. Verkehrsflächen

-  Verbindungsstraßen (anbaufrei)
- Freihaltetrassen Verbindungsstraßen (Anbaufreiheit angestrebt):
-  Nord-Süd-Trasse zur Autobahnanbindung BAB A 8 (Trassenverlauf gegenüber Interkommunaler Verkehrsuntersuchung Anbindung Fliegerhorst Leipheim, Dez. 2010 angepasst)
-  Nordumfahrung Bubesheim (nachrichtlich: Trassenverlauf gem. Machbarkeitsuntersuchung Gemeinde Bubesheim, Nov. 2009)
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Gewerberschließungsstraßen (Hauptnetz)
-  Gewerberschließungsstraßen (optional, keine Bindung durch vorhandenes Kanalnetz)
-  Sonstige Erschließungsstraßen
-  Fuß- und/oder Radwege
-  Begrenzungslinie öffentlicher Straßenraum
-  Mögliche Grundstückszufahrten
-  Wendeanlage
-  Gleisanschluss (Bestand)
-  Gleisanschluss (Planung)

IV. Landschaft und Freiraum


-  Grünfläche/Park
-  Straßenbegleitgrün
-  Grünfläche/Extensive Nutzung
-  Waldfläche Bestand
-  Waldfläche geplant (Ersatzaufforstung)
-  Ortsrandeingrünung/Gehölzpflanzung
-  Potenzialraum für Naturschutzausgleich und Ersatzaufforstung der geplanten Gewerbeflächen
-  Rückbau Start-/Landebahn
-  Sichtschutzwall

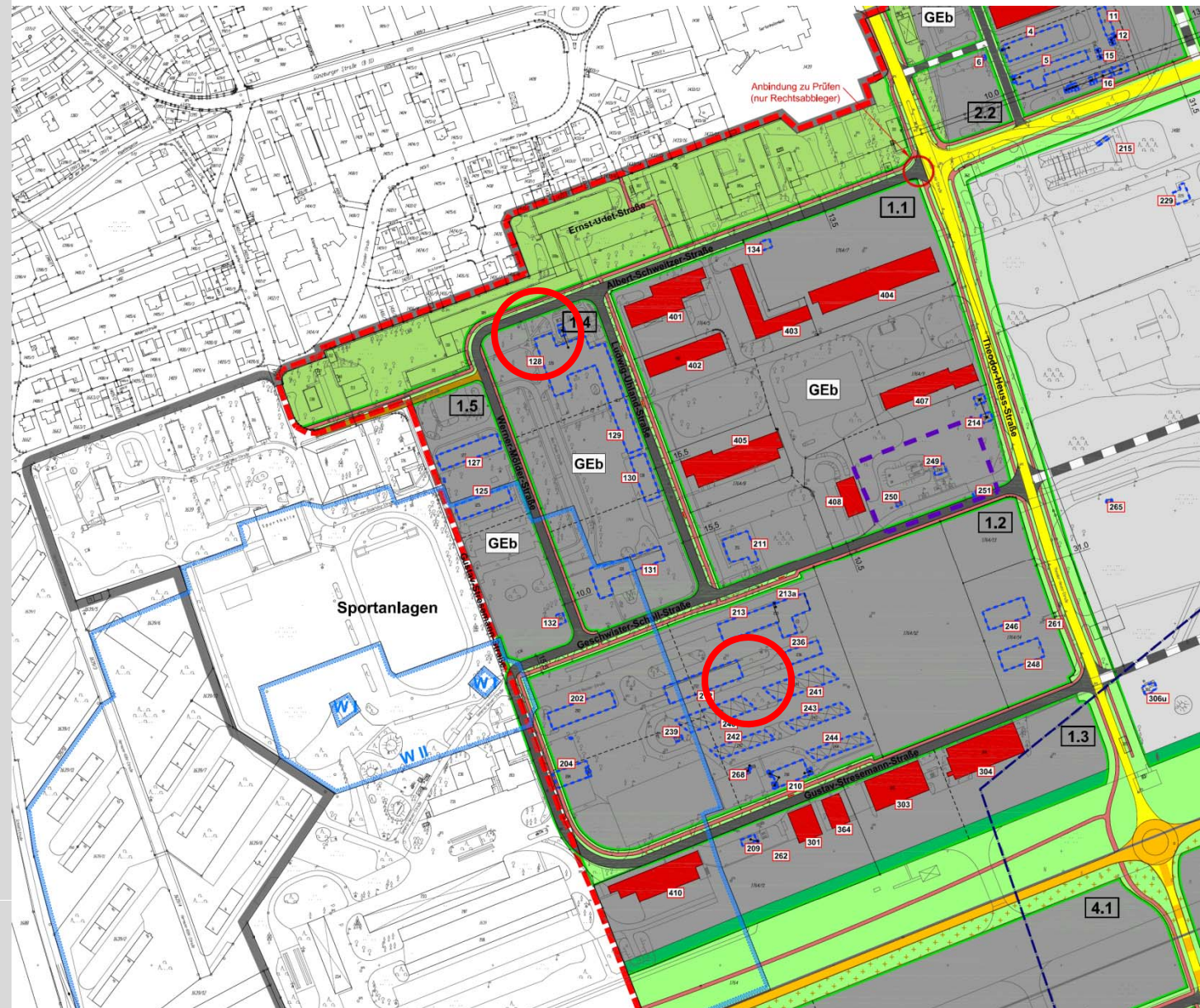
V. Bestehende Anlagen und Beschränkungen

-  Umgrenzung Start-/Landebahn inkl. Schulter (Bestand)
-  Umgrenzung Tanklager (Bestand)
-  Produktfermentleitung Aalen-Unterpaffenhofen
-  Wasserschutzgebiet mit Angabe Schutzzone
-  Regenüberlauf- und Rückhaltebecken

Stb. Rahmenplan – Ausschnitt Nord-West

- Bestandsgeprägter Bereich
- Eignung für kleinere bis mittlere Grundstücksgrößen (ca. 0,5-2,5 ha)
- Gewerbeflächen tw. mit Emissionsbeschränkung
- Erschließungsnetz gem. Ausbauprogramm (Regelquerschnitt 15,5 m, tw. 10/10,5 m)
- Beachtung WSG im Westen

 Veränderungen ggü. SEK




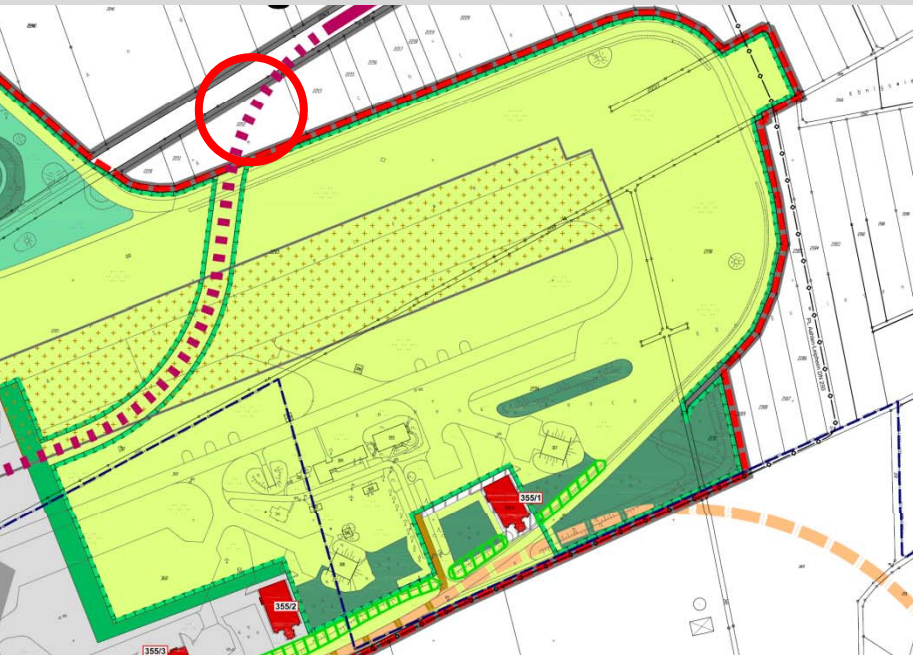
Leipheim

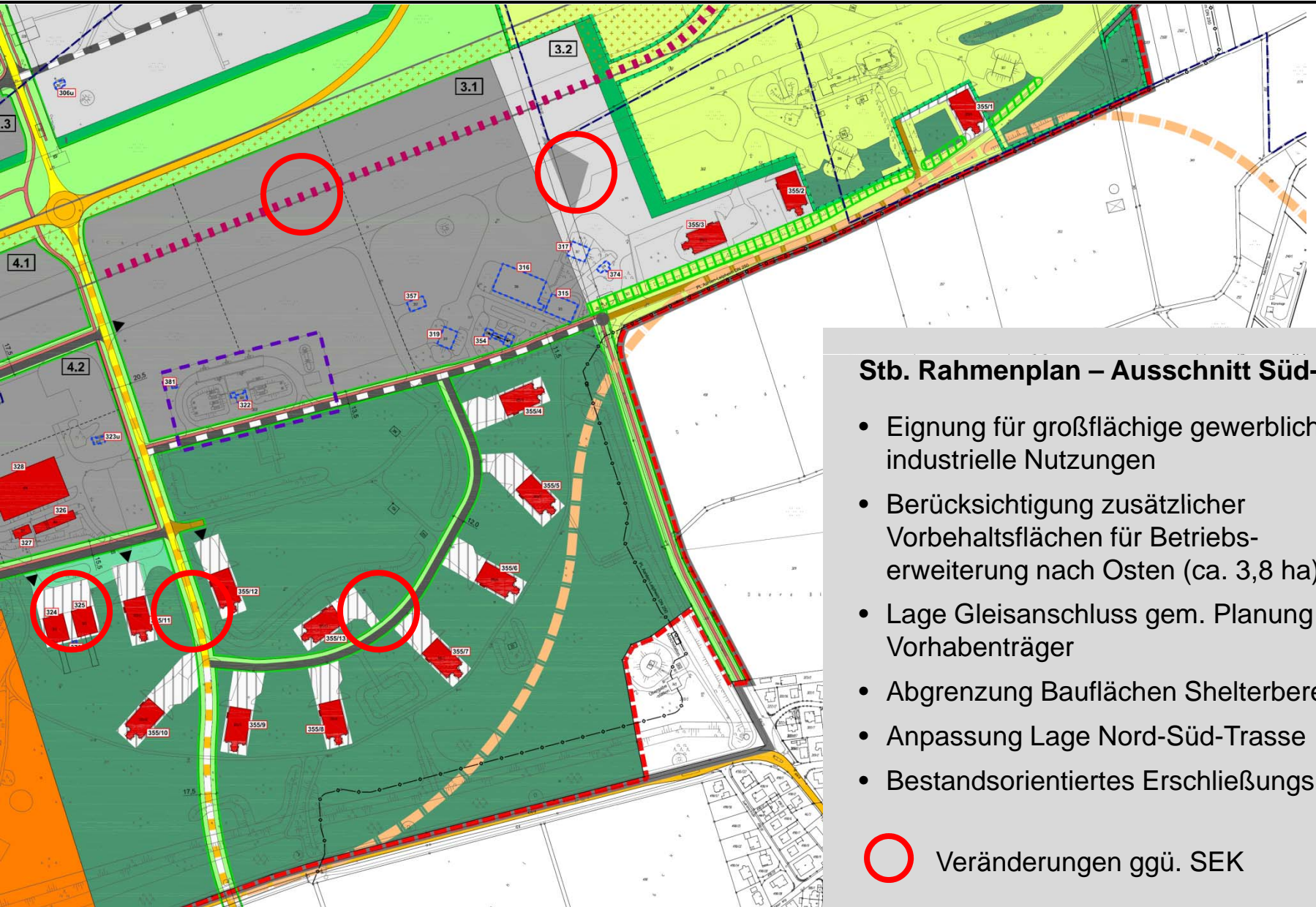


Stb. Rahmenplan – Ausschnitt Nord-Ost

- Nördl. neuer Stadtzufahrt: Höhere Entwicklungspriorität, Anpassung Bauflächen, kleinteilige bis mittlere Grundstücksgrößen
- Östl. Th.-Heuss-Str.: Langfristige Gewerbeentwicklung (= Vorhaltefläche für „Großansiedlung“), Optionale Erschließungsachsen
- Freiflächen gem. SEK, Abgrenzung Potenzialraum für Ausgleich


 Veränderungen ggü. SEK





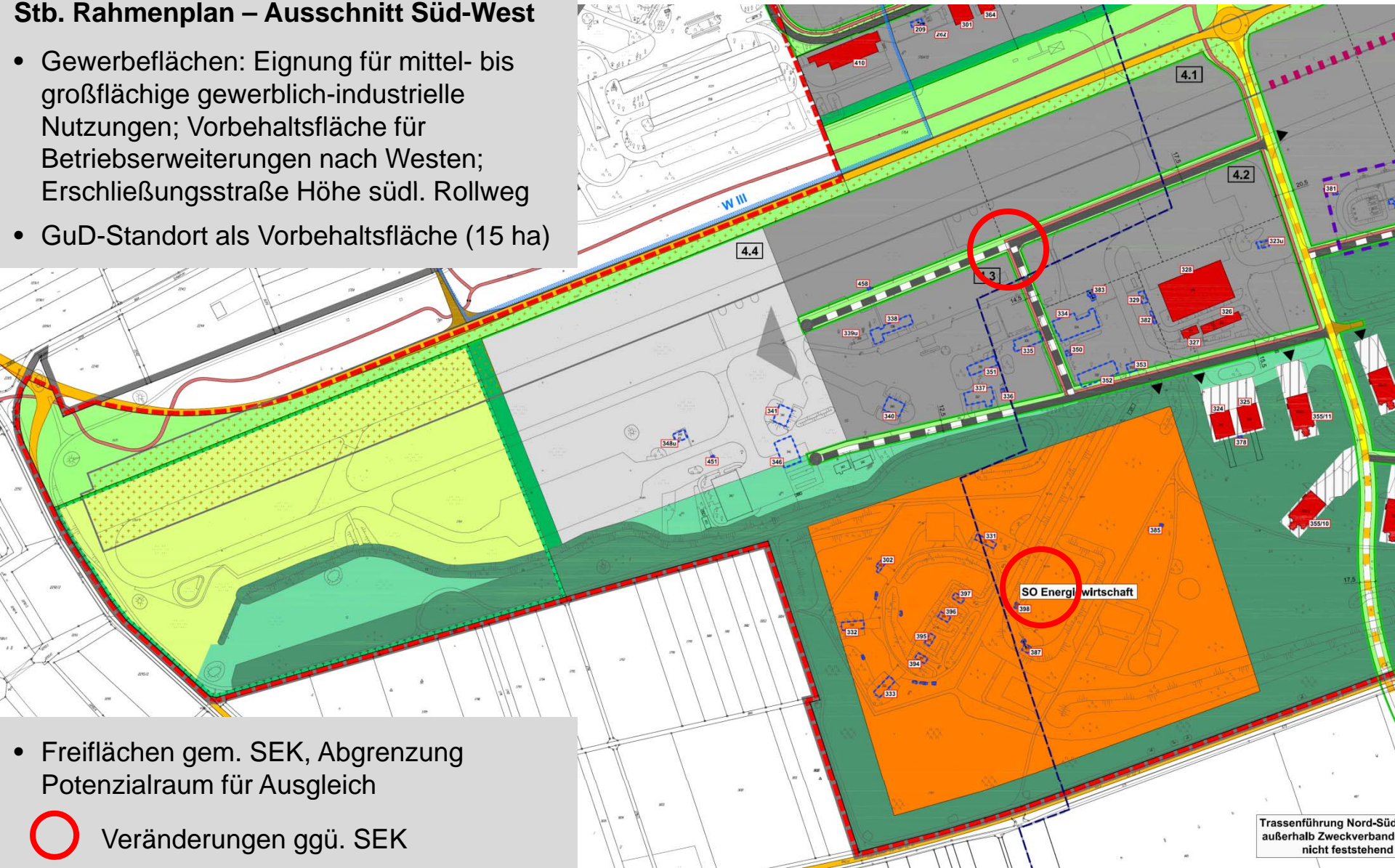
Stb. Rahmenplan – Ausschnitt Süd-Ost

- Eignung für großflächige gewerblich-industrielle Nutzungen
- Berücksichtigung zusätzlicher Vorbehaltsflächen für Betriebs-erweiterung nach Osten (ca. 3,8 ha)
- Lage Gleisanschluss gem. Planung Vorhabenträger
- Abgrenzung Bauflächen Shelterbereich
- Anpassung Lage Nord-Süd-Trasse
- Bestandsorientiertes Erschließungsnetz


 Veränderungen ggü. SEK

Stb. Rahmenplan – Ausschnitt Süd-West

- Gewerbeflächen: Eignung für mittel- bis großflächige gewerblich-industrielle Nutzungen; Vorbehaltsfläche für Betriebserweiterungen nach Westen; Erschließungsstraße Höhe südl. Rollweg
- GuD-Standort als Vorbehaltsfläche (15 ha)



- Freiflächen gem. SEK, Abgrenzung Potenzialraum für Ausgleich

 Veränderungen ggü. SEK

Städtebaulicher Rahmenplan – Entwurf Flächenbilanz Bauflächen (brutto)

Teilbereich	Gewerbliche Bauflächen	Reserveflächen	Sonderflächen	SUMME
Westl. Theodor-Heuss-Str.	ca. 23,8 ha	-	-	ca. 23,8 ha
Nördl. neuer Stadtzufahrt	ca. 5,7 ha	-	-	ca. 5,7 ha
Südl. Umfahrung (Ost)	ca. 13,8 ha	ca. 3,8 ha	-	ca. 17,6 ha
Südl. Umfahrung (West)	ca. 15,5 ha	ca. 8,9 ha	-	ca. 24,4 ha
Östl. Theodor-Heuss-Str.	-	ca. 23,4 ha	-	ca. 23,4 ha
Shelterflächen	-	-	ca. 3,5 ha	ca. 3,5 ha
Sondergebiet Energie- wirtschaft (Vorbehaltsfläche)	-	-	ca. 15,0 ha	ca. 15,0 ha
SUMME	ca. 58,8 ha	ca. 36,1 ha	ca. 18,5 ha	ca. 113,4 ha