

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 92

mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BAUGEBIET: „Nördlich der Görresstraße und
südlich der Schlossgartenstraße“



Neusäß, den 14.06.2018
geändert, den 19.02.2019

Planung:

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Stadt Neusäß
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß
bauamt@neusaess.de
Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243

A. Vorgaben und Bestand

Bestehende Bebauungspläne

Aufgrund von geänderten Nutzungsansprüchen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 92 „Nördlich der Görresstraße und südlich der Schlossgartenstraße“ grundlegend geändert und damit durch einen neuen Bebauungsplan werden.

Westlich des Plangebietes liegt, der in Aufstellung befindliche, Bebauungsplan Nr. 107 – Teilbereich B „Südliche Hauptstraße“.

Bestehende Strukturen und Nutzungen

Im Betrachtungsgebiet besteht östlich allgemeines Wohngebiet und westlich Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungen.

Der Blumenladen im Westen des Planungsgebiets ist zu sichern.

Östlich des Plangebiets sind Quartiersbildungen mit Reihenhauszeilen, Hausgruppen und Einzelhäuser prägend. Im westlichen Bereich des näheren Umgriffs befindet sich hauptsächlich Gewerbe. Etwas nördlich befindet sich die Kirche St. Ägidius.

Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Westen und als Wohnbaufläche im Osten dargestellt.

Die momentan in Aufstellung befindliche Version (Entwurf vom 24.07.2018) sieht keine Änderungen vor.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 29. August 1989 Az. 420-4621.313 / 12 genehmigt und ist seit dem 01. Februar 1990 rechtswirksam.

B. Veranlassung

Der ausgewiesene Flächenbedarf hat sich in der Zeit gewandelt. Zur Bewältigung dieses Problems und zur Steuerung eines maßvollen Nachverdichtungsprozesses entschloss sich deshalb der Stadtrat Neusäß mit Beschluss am 30.03.2017 die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Nördlich der Görresstraße und südlich der Schlossgartenstraße“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 3 BauGB), durchzuführen.

Die Bestandsaufnahme und die Vorüberlegungen zu den möglichen Festsetzungen wurden am 11.07.2017 im Planungs- und Umweltausschuss vorgetragen und diskutiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 19.10.2017 gebilligt. Das Gremium erteilte der Verwaltung den Auftrag auf dieser Basis den Bebauungsplanentwurf zu erstellen und die entsprechenden Verfahrensschritte einzuleiten. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 14.06.2018 gebilligt.

Das Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen und kleinere Gewerbe im Mischgebiet zulassen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzungen und Konkretisierung der Grünordnung.

Der Entwurf des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 14.06.2018 gebilligt.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neusäß, nordöstlich der Hauptstraße (Augsburger Straße) im Bereich zwischen der Görresstraße, der Schlossgartenstraße und Am Mittelfeld. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 (1. Änderung) ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,401 ha.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Teilbereich des Baugebiets wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen errichtet werden, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen generell nicht zulässig.

Der westliche Teil mit Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO schließt die unter Absatz 2 Nummern 7 und 8 geführten Nutzungen generell aus. Dies verhindert die Errichtung von städtebaulich unverträglichen Nutzungen.

Der Blumenladen soll in seinem Bestand gesichert werden. Die städtebauliche Situation ist langfristig zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von GRZ, GFZ, und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen stellen eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal einen Wert von 0,7 erreichen. Zur Kompensation werden Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen auf den Tiefgaragen getroffen.

Entsprechend der Umgebung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des Blumenladens darf die Bebauung, so wie bestehend, an der Grundstücksgrenze auch zukünftig in gleicher Form wieder errichtet werden. Es besteht ein erhöhtes städtebauliches Interesse, dieses markante Gebäude als Prägung für diesen Bereich des Verkehrsknotens langfristig zu erhalten. Dies muss durch eine Baulinie geregelt werden. Zudem muss die Anwendung des Art. 6 BayBO aus diesen Gründen ausgeschlossen werden.

3. Gestaltung der Gebäude

Der Rahmen der Bauweise, Dachausbildung und der einzelnen Gestaltungselemente nimmt Bezug auf die örtlich vorhandene Bebauung. Entsprechend sind Satteldächer mit 30 bis 45 Grad Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise ist im **MI 1** lediglich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad erlaubt.

Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen wird die Kubatur der zulässigen Gebäude gefasst und die Staffelung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes abgebildet. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung und der Zentralität. Daher sind im Westen höhere Gebäude als im Osten zulässig.

Folgende Parameter prägen die Planung:

- Entwicklung eines baulichen, und somit gestalterischen Grundprinzips nach heutigen Gesichtspunkten.
- Der gesetzte Gestaltungsrahmen behandelt eingehend die Dachgestaltung, die für das Ortsbild in seiner Gesamtheit maßgeblich prägend ist.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Görresstraße, Schlossgartenstraße und Am Mittelfeld. Kleinere private Erschließungsflächen sind in den Randbereichen teilweise notwendig. Ansonsten wird das Gebiet verkehrlich nicht durchschnitten. Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Nachverdichtung als verkehrsverträglich eingestuft werden kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Markierung von Parkstreifen) sind von der örtlichen Verkehrsbehörde im Zuge der Umsetzung des Baurechts anzuordnen.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind die nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 zu bereitstellenden Wassermengen entsprechend den textlichen Festsetzungen sicherzustellen.

Um die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall zu gewährleisten, liegen die Abstände von Hydranten im Ortsnetz meist unter 150 Meter. (Arbeitsblatt W 331 / W 400)

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem und erfasst somit nur das Schmutzwasser oder das verschmutzte Oberflächenwasser. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben vorzugsweise zu versickern.

Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Der Abwasserzweckverband betreibt derzeit die Erneuerung der Betriebserlaubnis, verbunden mit einer Kapazitätsausweitung.

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Leitungsnetz der LEW Netzservice GmbH. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zum Teil im Schutzbereich der 110-kV Freileitung R5/Y6. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme beizufügen.

Für die Neubauten ist die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Der Bebauungsplanbereich ist durch Erdgas-Hauptleitungen erschlossen. Wo nötig kann das Erdgas-Leitungsnetz entsprechend ergänzt werden. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes setzt jedoch eine Wirtschaftlichkeit voraus.

5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

6. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der gesetzlichen Anzeigepflicht.

7. Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach den technischen Regeln über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

Für weitere Informationen siehe Punkt D2 (Wasserversorgung) bzw. textliche Festsetzungen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm von der Hauptstraße (Staatsstraße 2032) und einer Gleisanlage der Deutschen Bahn, welche gelegentlich für Güterverkehr für das Gewerbegebiet an der Piechlerstraße genutzt wird (Augsburger Lokalbahn).

Für die bestehenden Gebäude gilt zunächst Bestandsschutz, d. h. diesbezüglich werden erst dann Maßnahmen erforderlich, wenn ein Bauantrag zur baulichen Änderung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-11:2016-07 gestellt wird.

Es wird empfohlen in Anbetracht der Lärmsituation für neu geplante Bauvorhaben und Änderungen der baulichen Nutzungen im Zug eines Bauantrags, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer dann festzusetzen, wenn eine Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts gegeben ist.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2032 ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen. Es wird daher empfohlen innerhalb der Wohnbaugrundstücke auf einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz analog den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu achten und bei Einbau von Schallschutzfenstern eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit der betreffenden Räume – ggf. über separate Lüftungsöffnungen - zu berücksichtigen. Letzteres insbesondere dann, wenn eine straßenabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume im Einzelfall nicht möglich sein sollte.

Sofern bei der Planung neuer Gebäude der Einbau einer zentralen Raumlufteinrichtung vorgesehen ist, wird eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Nutzungen entbehrlich.

Es sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

9. Flächen mit Bodenbelastungen

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebiets nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, geogene Vorbelastungen (WWA), Grundwasserverhältnisse oder Altlasten vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Vorbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

E. Natur und Landschaftsschutz

1. Grünordnung

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Oktober 2017 aufgenommen und soweit sinnvoll als zu erhaltender Baumbestand festgeschrieben und der Erhalt sowohl während der Baumaßnahmen wie im weiteren Fortgang festgesetzt.

Mit Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur eingeschränkten Zulässigkeit von Nebenanlagen wird zudem gewährleistet, dass im Bereich der einzelnen Baugrundstücke ausreichend private Freiflächen verbleiben, die einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten.

Dem Bauantrag ist ein Plan zur Überprüfung der Grünordnung mit Höhenangaben in Bezug zu NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen. Sämtliche private Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

2. Naturschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Als weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind im Flächennutzungsplan ein „erhaltenswerter landschafts- und ortsbildprägender Gehölzbestand“ enthalten. Diese Darstellung wird mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

3. Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren. Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

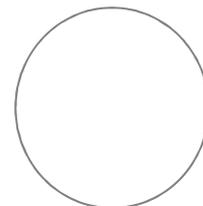
F. Verfahren

Für das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung ist gemäß Beschluss des Stadtrates Neusäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) anzuwenden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Neusäß, den

.....

Richard Greiner, 1. Bürgermeister



Anlagen:

Verkehrsuntersuchung, PSLV, München, Stand 19.12.2018