

Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Neusäß für das Gebiet

"Ottmarshauser Straße-Mittelabschnitt"

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan strebt der Stadtrat Neusäß eine geordnete und standortverträgliche Bebauung verschiedener Innenbereichsgrundstücke des Stadtteiles Ottmarshausen an. Der Bebauungsplanumgriff berücksichtigt insbesondere die Grundstücke, deren Neubebauung unmittelbar ansteht bzw. deren künftige Nutzung der Bauleitplanung bedarf. Zur Sicherstellung der Planung hat die Stadt Neusäß parallel hierzu eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch erlassen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß ist das Plangebiet mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 71/2 (Grünfläche) als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Beschreibung des Gebietes und der vorgesehenen Nutzung

Die aufzuplanenden Grundstücke grenzen beidseits an den Mittelabschnitt der Ottmarshauser Straße an. Diese Straße führt südlich aus Ottmarshausen heraus und bildet im weiteren Verlauf die Verbindung zum Stadtteil Hainhofen. Der Umgriff erfaßt auch die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.Nr. 47 Gemarkung Ottmarshausen mit einer etwa 3.000 m² großen Innenbereichsfläche. Die Verwertung dieses Grundstücks war mit Auslöser des Bebauungsplanes. Die privaten Bebauungsabsichten strebten eine Wohnbebauung mit städtischer Struktur und analog zum zentralen Bereich an der Ecke Holzbach-/Ottmarshauser Straße an.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Neusäß "Ottmarshausen-Ortsmitte" an.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gibt dem Wohnen die Hauptfunktion, nachdem zwei landwirtschaftliche Betriebe in diesem Bereich aufgegeben wurden. Die Art der Nutzung läßt aber gleichzeitig notwendigen infrastrukturellen Vorhaben u.a. aus Handwerk und Gewerbe, soweit standortverträglich, notwendigen Freiraum. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen des § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung wurden ausgeschlossen, da zum einen entsprechende Bedürfnisse im Plangebiet nicht gesehen werden und zum anderen Konfliktsituationen zu erwarten wären.

Die Festsetzungen für die künftige Neubebauung sollen zusammen mit dem Teil der Altbebauung, der in die Gesamtplanung integriert werden konnte, eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirken. Ein wichtiges Element hierzu ist die Aufweitung des öffentlichen Raumes im Schnittpunkt der vorhandenen bzw. geplanten Wege und Straßen zu einem Dorfplatz. Um solche Planungsziele im sensiblen, innerörtlichen Bereich festschreiben zu können, bedurfte es sehr weitreichenden und differenzierten Festsetzungen.

Die planerische Zielsetzung bewirkt zwangsläufig auch Zurückhaltung beim Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grunde wurden für jedes einzelne Grundstück im Plangebiet durch Baugrenzen, Geschosshöhe, Dachneigung und Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten engfixierte Festsetzungen vorgegeben.

Nachdem im Stadtteil Ottmarshausen seit mehreren Jahren ein Defizit an Kinderspielplätzen vorherrscht und zuletzt auch die Benutzung der Außenanlagen des Kindergartens Ottmarshausen für den allgemeinen Spielbetrieb eingestellt werden mußte, wurde innerhalb des Bebauungsplanes auch ein Kinderspielplatz festgelegt. Größe und Ausstattung sowie die Situierung des Kinderspielplatzes soll dem Spielbedürfnis für Kleinkinder gerecht werden. Darüber hinaus soll durch Festschreibung der Altersgruppe bis 10 Jahre und der Benutzungszeiten Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnbebauung entgegengewirkt werden. Als zusätzliche Schutzmaßnahme ist eine 1,50 m hohe Einfriedung an drei Seiten vorgesehen. Das Material der Einfriedung hat Sicht- und Schallschutzfunktionen zu gewährleisten.

Einer baulichen Nutzung unzugänglich soll auch künftig das Grundstück Fl.Nr. 71/2 Gemarkung Ottmarshausen im südlichen Planbereich sein. Durch die Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet ist lediglich eine extensive Wiesennutzung verträglich.

Obgleich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, kann das ebenfalls im Überschwemmungsgebiet liegende Grundstück Fl.Nr. 80/1 Gemarkung Ottmarshausen ebenfalls einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden. Die diesbezügliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes anlässlich einer Bauvoranfrage ist insoweit berücksichtigt. Denkbar wäre für diese Fläche eine Nutzung als Hausgarten.

3. Grüngestaltung

Für den Übergang zwischen den Bauflächen und den Schmuttertälwiesen wird eine Eingrünung mit standortheimischen Sträuchern vorgeschrieben. Eine bestehende Stützmauer soll bei Neubebauung der Fl.Nr. 74 durch eine bepflanzte Böschung ersetzt werden. Zum Schutz des Bachauenbereichs am Holzmahdgraben wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Wesentliches grüngestalterisches Element ist die Pflanzung von Großbäumen im Bereich des Dorfplatzes und in einzelnen Baugrundstücken.

4. Immissionssituation

Grundsätzliche Immissionsprobleme sind durch die Nutzung im Plangebiet und durch bestehende Nutzungen der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht zu erwarten.

Die Nahtstelle zwischen Kinderspielplatz und Wohnbebauung soll durch die bereits dargestellten Festsetzungen hinsichtlich Zielgruppe, Benutzungszeiten und Einfriedung bewältigt werden.

Bezüglich der Grundstücke die südlich an die Schmuttertälwiesen angrenzen wird der Hinweis aufgenommen, daß die aus der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) hinzunehmen sind. Auch durch die im Planbereich noch befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe ist mit branchenspezifischen Immissionen zu rechnen.

Die Ottmarshäuser Straße hat Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Ottmarshäuser und Hainhofen und weist eine Verkehrsbelastung von etwa 1.500 Fahrzeugeinheiten (24 h) vor. Diese Verkehrsbelastung bewirkt einen Beurteilungspegel von rund 61 dB(A) tagsüber und ca. 51 dB(A) nachts. Nachdem hierdurch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel (55/45 dB(A) tags/nachts) im straßennahen Planbereich überschritten werden und sich hier adäquate Wohnverhältnisse somit nicht ableiten lassen, sind solche zumindest bei der Errichtung neuer Gebäude bzw. bei Sanierungsmaßnahmen durch eine angemessene bauliche Gestaltung (z.B. geeignete Grundrißwahl, Orientierung von Kinderzimmern und sonstigen Ruheräumen zur straßenabgewandten Seite hin etc.) in Verbindung mit einer entsprechenden Bauausführung für die Innenbereiche sicherzustellen.

5. Erschließung

Soweit die straßenmäßige Erschließung nicht direkt von der Ottmarshäuser Straße aus gewährleistet ist, erfordert die Neubebauung eine neue wegemäßige Erschließung. Diese soll entlang der Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 47 nach Norden geführt werden und die dort vorgesehenen Parzellen ausreichend mit der Ottmarshäuser Straße verbinden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind jeweils durch Anschluß an das städtische Versorgungs-/Entsorgungsnetz gewährleistet.

6. Beitragssituation

Die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 47 vorgesehene Erschließungsstraße sollte aus beitragsrechtlicher Sicht als Privatstraße realisiert werden. Ansonsten müßte der hierfür entstehende Aufwand zu 90 % auf die Grundstücke beidseits dieser Straße verteilt werden. Dies hätte zur Folge, daß die östlich angrenzenden Grundstücke ohne subjektiven Erschließungsvorteil mit zur Finanzierung dieser Straße herangezogen werden müßten.

Die Beiträge für Ver- und Entsorgung fallen für die nicht abgegoltenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen entsprechend der jeweils geltenden Beitragssatzung an.

7. Altlasten

Der Stadt Neusäß liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Neusäß, 16. Okt. 1991



Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Geänderte Fassung vom 1.6.1992



Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister