

Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Neusäß für das Gebiet

Kobelhang Nord/West

B E G R Ü N D U N G

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet umfaßt die nördlich und westlich unterhalb des Kobelwaldes liegenden Bauflächen, ein Baugebiet, das bereits Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts als typisches Villengebiet entstanden ist. Das überwiegend bereits bebaute Gebiet wird durch großzügige und individuell gestaltete Wohngebäude geprägt. Teilweise parkähnlich große Baugrundstücke sind typisch für das Plangebiet. Die städtebauliche Situation wird im besonderen Maße durch die starke Durchgrünung der Baugrundstücke charakterisiert.

Auf der Stadt Neusäß lastet aufgrund ihrer Lage am Rande der Großstadt Augsburg ein erheblicher Siedlungsdruck. Zur besseren Verwertbarkeit der Großgrundstücke besteht im Einzelfall ein nachhaltiges Interesse an der Zulassung von Wohnanlagen, Doppelhäusern oder Hausgruppen. Ein vor einigen Jahren entstandener Bezugsfall (2 DH) an der Kobelstraße hat die strukturverändernden Auswirkungen drastisch gezeigt. Eine maßvolle Nachverdichtung und der vom Stadtrat Neusäß gewünschte Erhalt des Villencharakters lassen sich allein mit den Kriterien des § 34 BauGB nicht erreichen.

Auch die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung "Wohnbauflächen mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung" ist ohne weitere bauleitplanerische Maßnahmen nicht durchsetzbar.

Der unmittelbar angrenzende Kobelwald wurde als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt (Verordnung des Landkreises Augsburg über das Landschaftsschutzgebiet "Kobelwald" vom 14.11.1977).

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den dortigen Darstellungen - Wohnbaufläche mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung sowie Wohnbaufläche. Die für das Grundstück Fl.Nr. 238 Gemarkung Westheim dargestellte Gemeinbedarfsfläche unterliegt ebenfalls der Festsetzung als reines Wohngebiet, damit sich auch die künftige Nutzung ausschließlich am Bestand orientiert.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Als geeignetes Instrument für die Durchsetzung der vorgenannten Ziele und Zwecke ist ein einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 2 BauGB ausreichend. Die über die getroffenen Festsetzungen hinaus erforderliche Beurteilung kann im übrigen nach § 34 BauGB erfolgen.

Im Plangebiet dominiert eindeutig die Wohnbebauung, daher wird gem. § 3 der Baunutzungsverordnung die Art der baulichen Nutzung als WR (reines Wohngebiet) festgeschrieben.

Die Bauweise (§ 22 BauNVO) entwickelt sich aus dem Bestand und entspricht daher einer offenen Bauweise. Darüber hinaus erfordert der Schutz der vorhandenen Gebietsstruktur (weitgehend bebautes historisches Villengebiet) eine lockere Einzelhausbebauung. Dieses Ziel erscheint durch eine Kombination der Grundstücksmindestgröße von 1.000 m² sowie von der Bebaubarkeit jedes Teilgrundstückes mit nur 1 Einzelhaus umsetzbar. Darüber hinaus erfordert die Strukturhaltung auch die Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus. Bei einer Mehrzahl von Wohneinheiten (3 und mehr) ist der Erhalt und die Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur als Einfamilienhaus- und Villengebiet nicht mehr gewährleistet. Zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen würden erforderlich. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs würden durch eine Vielzahl von Einzelgaragen, Realisierung von Tiefgaragen usw. zu wesentlichen Einschnitten auch in der Grünstruktur führen.

Die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet, geprägt von einer starken Durchgrünung mit zum Teil sehr wertvollem Baumbestand erfordert auch die Festsetzung des Erhalts der einzeln in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume.

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die textlichen Festsetzungen (Nr. 6) ebenfalls gewahrt.

Die gegebene Immissionssituation wird durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes und gleichzeitiger Besitzstandswahrung für die vorhandenen anderweitigen Nutzungen (Gastronomie, Arztpraxis und kirchliche Einrichtung) berücksichtigt. Es gelten die im reinen Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel unter Besitzstandswahrung für die vorgenannten bestehenden Nutzungen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß durch benachbarte Nutzungen bzw. überörtliche Verkehrstrassen nicht unbedingt jederzeit überall im Plangebiet die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte für Beurteilungspegel eingehalten werden können.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes


Der Bebauungsplan berücksichtigt in angemessener Weise die privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Es wurde ausdrücklich darauf verzichtet, die überbaubaren Flächen jedes einzelnen Grundstückes zu reglementieren und so weitergehende Festsetzungen zu treffen, als zur Erhaltung der Gebietsstruktur erforderlich. Größe, Zuschnitt und Topographie der einzelnen Grundstücke erfordern und ermöglichen vielfältige individuelle bauliche Möglichkeiten, die auch weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB zur Verfügung stehen.


Aus den gleichen Gründen wurden auch keine gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem bringt es die Gebietsgröße mit sich, daß ohnehin unterschiedliche Bauformen, Dachgestaltungen etc. im Plangebiet anzutreffen sind, so daß bei Nachverdichtungen in gestalterischer Hinsicht auf die jeweils unmittelbare Nachbarschaft eingegangen werden muß.

Der Bebauungsplan verursacht keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Soweit zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung bzw. den Anschluß der Neubebauung auf Fl.Nr.239 Gemarkung Westheim an das Stromnetz die Errichtung einer weiteren Trafostation unabdingbar erforderlich ist, wird die Stadt Neusäß gemeinsam mit der LEW AG einen geeigneten Standort festlegen und eine baldmögliche Realisierung ermöglichen. Über Altlasten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Neusäß, 16.10.1996

geändert: Neusäß, den 17.03.1997


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

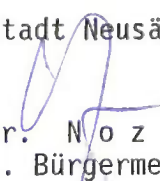

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 in der Fassung vom 17.03.1997 wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 06.08.1997



Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Inkrafttreten/Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neusäß vom 07.08.1997.

Neusäß, 08.08.1997



Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister