

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Neusäß für das Gebiet „Lessingstraße“

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Westheim an der Lohwaldstraße.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Lohwaldstraße und im Osten durch die Bahnlinie Augsburg-Ulm begrenzt. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Hölderlinstraße und deren gedachte Verlängerung nach Osten. Im Norden grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2, der allerdings durch diesen Bebauungsplan teilweise überlagert wird (Fl. Nr. 258/6 und 268/5 Teilfläche).

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich:

Das Plangebiet ist bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Im Zuge der Realisierung von Einzelbauvorhaben hat sich im Laufe der Zeit ein Bauquartier entwickelt, das als allgemeines Wohngebiet definiert werden kann und mit den unterschiedlichsten Baukörperstypen besetzt ist.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 268/3, 14 und 4 weist der Flächennutzungsplan erhaltenswerten landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzbestand aus.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Im Rahmen der Beurteilung von einzelnen Bauanträgen im Rahmen des § 34 BauGB musste festgestellt werden, dass der für die Beurteilung dieser Vorhaben maßgebliche Rahmen durch die uneinheitliche Entwicklung im Plangebiet sehr weit gesteckt ist. Nachdem im Einzelfall Vorhaben auch dann zulässig sind, wenn sie den gegebenen Rahmen überschreiten, hätte dies einen unerwünschten Nachverdichtungsprozess zur Folge gehabt. Nachteilig an diesem Nachverdichtungsprozess wäre der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke gewesen, die unerwünschte Häufung von erforderlichen Stellplätzen sowie eine unverhältnismäßige Reduzierung der Aufenthalts- und Erholungsfreiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Zur Bewältigung dieser Probleme und zur Steuerung eines maßvollen Nachverdichtungsprozesses entschloss sich deshalb der Stadtrat mit Beschluss vom 20. Juni 1996 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit Beschluss vom 28.09.1999 wurde der Aufstellungsbeschluss dahingehend abgeändert, dass der Umgriff des Bebauungsplans auch auf das Grundstück Fl. Nr. 258/6 Gemarkung Westheim ausgedehnt wurde, weil sowohl das Grundstück Fl. Nr. 258/6 als auch das Grundstück Fl. Nr. 258/7 jeweils Gemarkung Westheim, dem gleichen Eigentümer gehören und eine einheitliche Überplanung für zweckmäßig erachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und den Vorüberlegungen zu den möglichen Festsetzungen wurde festgestellt, dass aufgrund der Vielzahl bereits errichteter Gebäude die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht sinnvoll ist. Am 02.10.2001 wurde daher dem zuständigen Gremium des Stadtrates, dem Planungs- und Umweltausschuss der Entwurf vorgestellt. Es wurde dabei festgestellt, dass nach wie vor die Gefahr besteht, dass einzelne Bauanträge im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB strukturelle Änderungen einleiten und eine Nachverdichtung akzeptiert werden muss, die über die Planungsziele des Stadtrates Neusäß hinausgehen. Durch die Fortsetzung der Arbeiten am Bebauungsplan soll die Wohnqualität im Bauquartier durch geeignete Vorgaben sichergestellt werden. Das Gremium schloss sich dem Vorschlag der Verwaltung an, dass für das Ziel der aufgelockerten Bebauung ein Festsetzungsumfang ausreicht, der einem sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB entspricht.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen:

4.1 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung ausgeführt soll durch den Bebauungsplan der Nachverdichtungsprozess auf bestehenden Baulücken oder zusätzlich bebaubaren Grundstücken maßvoll gesteuert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNV0 festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Je Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In jedem Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNV0 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

4.5 Äußere Gestaltung

Aus vorstehend schon ausgeführten Gründen soll nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Soweit demnach keine Festsetzungen getroffen sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB.

4.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit dem zuständigen Kreisfachberater des Landratsamtes Augsburg aufgenommen und soweit sinnvoll als zu erhaltender Baumbestand festgeschrieben.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne mit Höhenangaben in NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen. Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an die leistungsfähige Lohwaldstraße angebunden. Die dem maßvollen Nachverdichtungsprozess entspringende Verkehrsmengenmehrung kann die Lohwaldstraße ohne weiteres bewältigen.

Im Plangebiet werden die einzelnen Baugrundstücke durch die Lessingstraße erschlossen. Für Hinterlieger bestehen zum Teil schon vereinzelt private Erschließungen. Dieses Konzept der privaten Erschließung kann auch noch auf die Grundstücke übertragen werden, für die weitere Bauungsmöglichkeiten bestehen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist durch die bestehenden Einrichtungen gewährleistet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Augsburg ist möglich. In der Lessingstraße im Stadtteil Westheim ist eine ausreichend dimensionierte Erdgasleitung zur Versorgung des Baugebietes vorhanden.

5. Immissionsschutz:

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bahnlinie Augsburg/Ulm sind passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Gleiches gilt für Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Lohwaldstraße. Zudem ist im Nahbereich von Bahntrassen (ca. 50 m) möglichen Erschütterungseinwirkungen bei der jeweiligen Gebäudeausführung Rechnung zu tragen.

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen bzw. hierfür zu erstellenden Nachweise und Überprüfungen ist im weiteren in Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen geregelt.

6. Flächen mit Bodenbelastungen:

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebietes nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten vor.

7. Schutz von Natur und Landschaft:

Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wurde entsprechend festgesetzt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind im Plangebiet nicht berührt.

9. Sonstige Fachplanungen:

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt.

10. Bodenordende und sonstige Maßnahmen:

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Städtebauliche Daten:

Die zurückhaltende Nachverdichtung zieht keine relevanten Mehrungen nach sich.

12. Kosten:

Kosten fallen nicht an.

13. Hinweise der DB Netz AG:

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Die gesetzlichen Mindestabstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Diese Abstände sind durch ge-

eignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sind sowohl seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abhörmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzunehmen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Inanspruchnahme von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO auf Eisenbahnflächen kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahnflächen ist ausgeschlossen. Ebenso ist eine Zuwegung gemäß Art. 4 BayBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Als Ansprechpartner für den Geschäftsverkehr mit kommunaler Verwaltung fungiert die:

DB Immobiliengesellschaft mbH
Deutsche Bahngruppe
Zweigniederlassung Augsburg
Viktoriastraße 3

86150 Augsburg

Neusäß, den 02.10.2001


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

geändert:
Neusäß, den 31.01.2002


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

geändert:
Neusäß, den 16.05.2002


Dr. Nozar
1. Bürgermeister