

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

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 118

mit Grünordnung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

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

BAUGEBIET: „Bahnhof Westheim“



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL: WESTHEIM

Neusäß, den 12.09.2019
in der Fassung vom 23.06.2020
in der Fassung vom 01.12.2020

Planung:

Entwurfsverfasser

Arnold Consult AG, Kissing
info@arnold-consult.de

Tel.: 08233 / 7915-0
Fax: 08233 / 7915-16

Stadt Neusäß – Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß
bauamt@neusaess.de

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243

A. Vorgaben und Bestand

Das überplante Areal umfasst einen Teil des historischen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Westheim in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofes Westheim. Auf dem Grundstücksstreifen zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm und nordwestlich der Hindenburgstraße haben sich in der Vergangenheit bereits zahlreiche, verschiedenartige Gebäudestrukturen mit einem sehr heterogenen Nutzungsspektrum (Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Wohnen, etc.) entwickelt, das starken Veränderungen unterlegen ist. Nachdem das Gebiet im direkten Umfeld des Bahnhofes bereits seit einigen Jahren mit einer vermehrten Abwanderung von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen zu kämpfen hat, sieht sich die Stadt Neusäß nun vor die Aufgabe gestellt, diese Entwicklung zu stoppen und die weitere Entwicklung des Bahnhofsumfeldes im Sinne der Städtebaufördermaßnahme „Neue Mitte Westheim“ in geordnete Bahnen zu lenken.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ soll für das Umfeld des Bahnhofes Westheim insbesondere eine der Lage im Ortskern von Westheim angemessene Nutzungsstruktur dauerhaft gesichert und Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Dabei soll in Anlehnung an die Zielvorgaben des ISEK ein vorwiegend gemischtes Nutzungsspektrum aus Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Wohnen basierend auf dem Nutzungsspektrum des § 6 BauNVO angestrebt werden, wobei im Erdgeschoss der Schwerpunkt auf öffentlichkeitswirksame Nutzungen gelegt werden soll.

A.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 25.10.2019, Az. 501-610-17 genehmigt und ist seit dem 06.12.2019 rechtswirksam.

Die geplante Nutzung als gemischte Baufläche ist somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neusäß konform. Auch die derzeit teilweise noch eisenbahnrechtlich gewidmeten Grundstücksflächen im Umfeld des Bahnhofes sind perspektivisch auf eine gemischte Nutzung ausgelegt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß entwickelt werden.

A.2. Bestehende Bebauungspläne

Für das überplante Areal im Umfeld des Bahnhofes Westheim liegt bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Flächen befinden sich demnach im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist in Anlehnung an die umgebende Nachbarbebauung demzufolge prinzipiell bereits jetzt möglich und in der Vergangenheit auch schon zu großen Teilen erfolgt.

Südöstlich des Plangebietes liegt der momentan in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 134 „Hindenburgstraße“. Mit diesem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und angemessene Nachverdichtung der Flächen südöstlich der Hindenburgstraße gesichert werden. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 wird der Bebauungsplan Nr. 134 nicht tangiert.

A.3. ISEK „Neue Mitte Westheim“ / Sanierungsgebiet „Neue Mitte Westheim“

Das gesamte Bahnhofsumfeld, d. h. insbesondere auch die Flächen zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm und nordwestlich der Hindenburgstraße, ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Neue Mitte Westheim“, dass die Stadt im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgestellt hat. Dieses Handlungskonzept fungiert als Leitfaden bei der weiteren Entwicklung des Bahnhofes Westheim und dessen Umfeld. Für die Flächen zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm und der Hindenburgstraße sind hierbei insbesondere folgende Ziele/Strategien und Maßnahmen definiert:

- Neugestaltung und Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes und der Einzelhandelsvorbereiche,
- Ansiedlung von Gastronomie im Bahnhofsumfeld,
- Qualitative Weiterentwicklung und Sicherung der Leistungsfähigkeit bestehender Betriebe und Geschäfte,
- Stärkung, Sicherung und Ausbau der Nahversorgung,
- Herausstellen von Funktion und Charakter der Hindenburgstraße als Zentrum und Hauptgeschäftsbereich,
- Gestaltung der Hindenburgstraße als Geschäftszentrum.

Zur Umsetzung der im ISEK formulierten Ziele und Maßnahmen hat die Stadt Neusäß auch bereits die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte Westheim“ beschlossen, die bereits seit 05.12.2017 rechtswirksam ist.

Ergänzend werden im Gestaltungshandbuch „Neue Mitte Westheim“ vom 31. März 2020 typische Gestaltungsmerkmale für Gebäude, Freiflächen etc. im Bereich der neuen Mitte Westheim aufgezeigt. Dieses Gestaltungshandbuch stellt ein die Regelungen eines Bebauungsplanes vertiefendes und erläuterndes Dokument dar, das den künftigen Bauherren als Hilfestellung bei der Umsetzung von Bauvorhaben zur Verfügung steht. Zudem werden hierin auch Fördermöglichkeiten privater Bauvorhaben im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes der Stadt Neusäß dargelegt.

A.4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der einfache Bebauungsplan Nr. 118 soll entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits durch Bebauung und zugehörige Freianlagen geprägter Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Westheim planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für die geplante Mischnutzung unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegen. Auch unter Berücksichtigung des benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ wird dieser Schwellenwert nicht erreicht werden.
- Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 118 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

B. Veranlassung

Der Stadtteil Westheim der Stadt Neusäß dient zwischenzeitlich vorrangig als Wohnstandort. Die Bahntrasse Augsburg-Ulm stellt dabei die räumliche Trennung zwischen dem historisch gewachsenen, teilweise noch landwirtschaftlich geprägten Altortbereich und dem später entstandenen Siedlungsbereich rund um den Bahnhof Westheim dar. Das Bahnhofsgebäude selbst sowie der ehemalige Güterbahnhof wurden zwischenzeitlich aufgegeben und teilweise auch bereits neuen Nutzungen zugeführt (OPLA 2016, ISEK „Neue Mitte Westheim“, siehe Kapitel A.3.). Zudem steht die Nutzungsaufgabe im jetzigen Postgebäude in den kommenden Jahren bevor. Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zum Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde vom Büro OPLA - Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg bereits ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern des Stadtteiles Westheim erarbeitet, das für den Bahnhof Westheim und dessen maßgebliches Umfeld auch verschiedene Leitziele definiert (siehe Kapitel A.3.). Letztlich soll das gesamte Ortszentrum von Westheim im Umfeld des Bahnhofes aufgewertet und einer attraktiven Gestaltung zugeführt werden. Diese Zielsetzung wird auch durch das bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Neue Mitte Westheim“ bekräftigt.

Um eine mit den innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen verträgliche Entwicklung eines mischgenutzten Ortskernes einschließlich einer verträglichen Nachnutzung bzw. Erweiterung des Bahnhofsgebäudes sicherstellen zu können, wurde vom Stadtrat der Stadt Neusäß bereits am 06.06.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhof Westheim“ gefasst. Der Umgriff dieses Bebauungsplanes wurde in der Folge mit Beschlüssen vom 22.07.2014, vom 26.01.2017 und zuletzt vom 26.06.2018 nochmals geringfügig geändert und angepasst. Auf dieser Basis wurde die Verwaltung aufgefordert die Unterlagen zu einem Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die entsprechenden Verfahrensschritte für einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB einzuleiten. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss nach eingehender Beratung am 12.09.2019 gebilligt.

Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 in der Fassung vom 12.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Diese öffentliche Auslegung wurde nach vorheriger Bekanntmachung im städtischen Amts- und Mitteilungsblatt („Heimatstimme“) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt. Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 23.06.2020 wurde die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen insgesamt abgeschlossen und beschlossen die Unterlagen zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 entsprechend zu ändern und diese nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Zu dem fortgeschriebenen Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 in der Fassung vom 23.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.08.2020 bis 30.09.2020 erneut um Stellungnahme gebeten und über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unterrichtet. Diese erneute öffentliche Auslegung wurde nach vorheriger Bekanntmachung im städtischen Amts- und Mitteilungsblatt („Heimatstimme“) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 30.09.2020 durchgeführt. Die Ergebnisse aus der erneuten Trägerbeteiligung und der erneuten öffentlichen Auslegung wurden im einfachen Bebauungsplan Nr. 118 entsprechend berücksichtigt.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

C.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das überplante Areal liegt im Ortskern des Stadtteiles Westheim zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm im Nordwesten, der Hindenburg- bzw. Westheimer Straße (jeweils einschließlich) im Südosten, dem bereits teilweise baulich genutzten Grundstück Fl.Nr. 229, Gemarkung Westheim, im Süden und der Westheimer Straße im Norden. Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Das Plangebiet ist bislang vorwiegend durch gemischt genutzte, teilweise großmaßstäbliche Gebäudestrukturen geprägt. Neben Wohnnutzungen finden sich vor allem gewerbliche, gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen in diesem Bereich. Zudem liegt das ehemalige Bahnhofsgebäude des Bahnhofes Westheim im Umgriff des Plangebietes.

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ beträgt ca. 1,19 ha. Davon entfallen ca. 0,52 ha auf die geplanten Mischgebietsflächen, ca. 0,27 ha auf derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen (Bahnflächen) und ca. 0,40 ha auf vorhandene öffentliche Verkehrsflächen (Hindenburgstraße, Westheimer Straße).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein topographisch relativ bewegtes Innerortsareal, das zwischen einem Höhengniveau von etwa 483 m ü. NN im Bereich der Von Richthofen-Straße im Norden und einem Höhengniveau von etwa 486 m ü. NN im Bereich des Grundstückes Hindenburgstraße 6 nach Süden hin ansteigt, bevor es in Richtung der südlichen Plangebietsgrenze wieder auf ein Höhengniveau von etwa 484 m ü. NN abfällt.

Auf den baulich bereits genutzten Grundstücken im Plangebiet haben sich in den vergangenen Jahren insbesondere in den Randbereichen der einzelnen Grundstücke bereits einige siedlungstypische Bestandgehölze (Nadel- und Laubbäume, Ziersträucher) entwickelt (siehe hierzu auch Kapitel E.3.).

Das gesamte überplante Areal ist Teil des Naturraumes der Lech-Wertach-Ebene. Die natürliche Schichtenfolge in diesem Gebiet ist fast ausschließlich durch Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) geprägt. Konkrete Erkenntnisse zum Untergrund sowie zum Grundwasserspiegel liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den künftigen Bauherren, die ihr

Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen. In etwa 1,3 km westlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft das Gewässer der Schmutter. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, für das die Unterhaltslast bei der Stadt Neusäß liegt. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert für das Plangebiet nicht. Außerdem wird das Plangebiet auch nicht bei einem extremen Hochwasserereignis der Schmutter tangiert.

C.2. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich des einfachen Bebauungsplanes ist als Gemischte Baufläche (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen stellen dabei weitestgehend auf den Nutzungskatalog des § 6 der BauNVO ab. Um die gewünschte Belegung der Erdgeschosszone der Gebäude im Ortskern erzielen zu können, wird im Planbereich eine geschossweise Zonierung der Nutzungen angestrebt. So werden insbesondere publikumswirksame Nutzungen, wie die in § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie auch die sonstigen Gewerbebetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zugelassen. Im Gegenzug wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausschließlich auf die Obergeschosse der Gebäude beschränkt.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept (publikumswirksamer, gemischt genutzter Ortskern) auch nicht vereinbar sind. Auch die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im Bahnhofsumfeld unzulässig, nachdem diese Betriebe üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen und demzufolge einem mit den geplanten und bereits benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind. Gleiches trifft auch auf die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten zu, die im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie mit der geplanten bzw. bereits benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzung nur bedingt vereinbar sind. Zudem wird dadurch ein Nutzungsspektrum ausgeschlossen, das für die geplante Aufwertung des Ortskerns von Westheim auch nicht gewünscht ist.

Bauweise, Abstandsflächen

Um auch künftig ein angemessenes Ortsbild zu wahren, sind Hauptgebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, hinsichtlich ihrer Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch bei künftigen Nachverdichtungen oder Umbauten, etc. weiterhin den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohn- und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen werden kann. Damit können auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld gewährleistet werden.

C.3. Gestaltung und Ausbildung von Gebäuden

Werbeanlagen

Die getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des Ortskernes von Westheim gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild künftig vermeiden zu können. Zudem sollen auch nachteilige Auswirkungen auf umgebende schutzbedürftige Wohnnutzungen oder auch die benachbarten Bahnanlagen (Blendwirkung, etc.) vermieden werden. Aus den genannten Gründen werden die Werbeanlagen im Plangebiet ausschließlich auf die Erdgeschosszonen der einzelnen Gebäude beschränkt und selbstständige, freistehende Werbeanlagen generell ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung der Nutzungen im Plangebiet ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

D.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Nutzungen im Plangebiet für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist auch künftig über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Hindenburgstraße und Westheimer Straße sichergestellt. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Planung nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) der einzelnen Nutzungen im Plangebiet hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports, Stellplätzen, etc. zu erfolgen. Ab einem Stellplatznachweis von 6 Stellplätzen sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Besucherstellplätze, zwingend in einer Tiefgarage anzuordnen. Damit kann eine unverträgliche Versiegelung der Freiflächen im Umfeld der Gebäudestrukturen vermieden werden. Lediglich die erforderlichen Besucherstellplätze dürfen hier als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden. Um einer zu starken Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit möglich, versickerungsfähig auszuführen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes kann auch weiterhin über die bestehenden Fußwege entlang der anliegenden Straßenflächen sichergestellt werden. Über die vorhandenen Straßen, auf welchen die Radfahrer mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt werden, ist auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer gesichert.

D.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.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist ebenfalls über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

D.3. Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentwässerung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die bestehende Ortskanalisation. Die Kläranlage kann die anfallenden Abwassermengen ausreichend reinigen, so dass die Abwasserentsorgung gesichert ist. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik auf den privaten Flächen auch wieder dem Untergrund zuzuführen. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Planbereich für eine Versickerung muss von den künftigen Bauherren vor der Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen überprüft werden.

D.4. Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch das Leitungsnetz der LEW Netzservice GmbH, das bereits in den vorhandenen Straßenräumen verläuft. Nachdem der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung neuer Wohngebäude grundsätzlich durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die jeweiligen Bauherren zu tragen.

Der Planbereich ist durch Erdgas-Hauptleitungen der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH erschlossen. Wo nötig kann das Erdgas-Leitungsnetz entsprechend ergänzt werden. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes setzt jedoch eine entsprechende Wirtschaftlichkeit voraus.

Im Planbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind zahlreiche Telekommunikationskabel und sonstige Telekommunikationsanlagen der DB Netz AG vorhanden. Im Zuge der Grundlagenermittlung / Vorplanung der künftigen Bauvorhaben, muss für den jeweiligen Bauherren eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden. Hierzu ist von den jeweiligen Bauherren rechtzeitig schriftlich ein Termin bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, München, anzufordern. Grundsätzlich ist zu beachten, dass für eine künftige Baumaßnahme eventuell umfangreichere Vorbereitungsarbeiten oder Sicherungsvorkehrungen zum Schutz eines Kabels oder einer sonstigen Telekommunikationsanlage erforderlich sind.

D.5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann auch künftig über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes so einzuhausen oder einzugrünen, dass diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

D.6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Maria Loreto bei Westheim; Akt. Nr.: D-7-7630-0144) ca. 300 m südöstlich des Satzungsgebietes sowie einem weiteren bekannten Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Schlosskapelle St. Kosmas und Damian sowie des ehemaligen Schlosses; Akt. Nr.: D-7-7630-0140) ca. 400 m südwestlich des Satzungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). 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 mitgeteilt werden.

D.7. Abwehrender Brandschutz

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges Zufahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie für die Feuerwehr“ auf den privaten Grundstücksflächen erhalten. Auf diese Flächen kann verzichtet werden, wenn mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege vorhanden sind.

D.8. Immissionsschutz

Verkehrslärmemissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmgeräusche der Hindenburgstraße und Westheimer Straße sowie der Bahnstrecke, in deren Nachbarschaft mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen ist. Für die bestehenden Gebäude gilt hier zunächst Bestandsschutz, d. h. diesbezüglich werden erst dann Maßnahmen erforderlich, wenn ein Bauantrag zur baulichen Änderung, Erweiterung, etc. von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 gestellt wird.

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. In diesem Zusammenhang ist

jedoch festzuhalten, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 118 um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB handelt, mit dem die Grundzüge für eine Aufwertung und attraktive Gestaltung des Bahnhofumfeldes planungsrechtlich gesichert werden sollen. Demzufolge werden in diesem einfachen Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie einige ergänzende örtliche Bauvorschriften getroffen, während alle weiteren Belange analog zu einem Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden müssen. Mit Blick auf den Anlass und das Ziel der aktuellen Planung und das gewählte Verfahren eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB kann der Belang des Schallschutzes im plangegegenständlichen Verfahren noch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden, da mögliche künftige konkrete Vorhaben im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes noch gar nicht bekannt sind. Demzufolge müssen die infolge des jeweiligen Schutzbedürfnisses einzelner Vorhaben ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des gesamten umgebenden Schienen- und Straßenverkehrslärms im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien nachgewiesen und festgelegt werden. So weit als möglich sollten schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Büros, Praxen etc. dabei schienenabgewandt orientiert und für jede Einheit (Wohnung, Büro, Praxis etc.) wenigstens ein schienenabgewandter schutzbedürftiger Raum zur Verfügung gestellt werden.

Erschütterungseinwirkungen

Bei einer Bebauung bahnnahe Flächen kommt es zu Erschütterungs- und Sekundärluftschall-Immissionen durch vorbeifahrende Züge. Der im Rahmen der DIN 4150-1 („Erschütterungen im Bauwesen - Teil 1: Vorermittlung von Schwingungsgrößen“) zu berücksichtigende Einwirkungsbereich von Schienenverkehrserschütterungen kann erfahrungsgemäß mit maximal 80 m vom Anregungsort angenommen werden. Die Deutsche Bahn gibt zur Durchführung genauerer Immissionsprognosen über Erschütterungseinwirkungen grobe Anhaltswerte von ca. 100 m bei Hochgeschwindigkeitsverkehr oder Güterzügen und ca. 50 m bei S-Bahnen bzw. Regionalverkehr vor. Nachdem das Plangebiet vorwiegend direkt an die Bahnlinie Augsburg-Ulm angrenzt, ist die Bauausführung bei Errichtung / Umbau von Gebäuden grundsätzlich so vorzusehen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen / Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch ein qualifiziertes Fachbüro zu führen.

D.9. Flächen mit Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

E. Natur und Landschaftsschutz

E.1. Grünordnung

Um auch künftig eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücken im Ortszentrum um den Bahnhof Westheim gewährleisten zu können, wird für die Grundstücke im Plangebiet die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche gefordert. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der Freiflächen um die einzelnen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sollen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen gestaltet werden

E.2. Naturschutz

Im Plangebiet sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope oder sonstigen geschützten Bereiche (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, etc.) vorhanden.

E.3. Ausgleich, Gehölzbestand

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Die auf den überplanten Grundstücken zwischen der Bahnlinie Augsburg-Ulm und der Hindenburgstraße bereits existierenden Bestandsbäume wurden im April / Mai 2020 durch das Büro TreeConsult Brudi & Partner erfasst und hinsichtlich ihres Erhaltungswertes und -zustandes bewertet (Baumgutachten-Nr. 20-0164 vom 03.06.2020). Hierbei wurden die vorhandenen Bestandsbäume (vorwiegend Laubbäume) aufgenommen und im Hinblick auf sichtbare Schäden, Vitalität, optische Bedeutung und erforderliche Maßnahmen fachlich bewertet. Im Ergebnis wurden die straßenbegleitenden Bäume entlang der Hindenburgstraße vom Gutachter aufgrund ihres Zustandes und ihrer teilweise nur geringen Größe überwiegend als wenig erhaltenswert bzw. eingeschränkt erhaltenswert eingestuft. Eine Ausnahme bilden eine Rosskastanie im südlichen Planbereich und ein Feld-Ahorn im Norden. Der Baumbestand im Bereich des Bahnhofsaareals und des benachbarten Parkplatzes wurde aufgrund von Vorschäden und einer verminderten Wuchskraft überwiegend als eingeschränkt, vereinzelt auch als wenig

und nicht erhaltenswert eingestuft. Lediglich zwei der hier vorhandenen Bestandsbäume wurden vom Gutachter als erhaltenswert bewertet.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Baumgutachtens wurden im einfachen Bebauungsplan Nr. 118 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die erhaltenswerten und eingeschränkt erhaltenswerten Bestandsbäume sowie ergänzend auch noch einige für das Ortsbild besonders markante Bestandsbäume (Bahnhofsvorplatz) als „zu erhaltende Bäume“ in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese Bäume sind bei künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet entsprechend zu berücksichtigen und die baulichen Maßnahmen auf diesen Bestand abzustellen (Freihaltung Kronen- und Wurzelbereich, Wurzelschutz, ökologische Baubegleitung, Baumschutzzaun, vitalitätsverbessernde Maßnahmen etc.). Im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen in den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Für die wenigen, besonders markanten und trotz eingeschränkter gutachterlicher Zustandsbewertung (mäßige Wüchsigkeit, schwache Vitalität etc.) als erhaltenswert festgesetzten Bestandsbäume (Bahnhofsvorplatz etc.) sind die aktuell vorliegenden Mängel von den Bauherren unter Einschaltung eines entsprechenden Fachmannes durch gärtnerisch kurative Maßnahmen zu verbessern (z. B. aktives regelmäßiges Wässern, Totholzentfernung, Einbau einer rückdämpfenden Hohltaukronensicherung, Dreiecksverbindung etc.). Sollte sich trotz dieser Maßnahmen der Zustand des Baumes in absehbarer Zeit nachweislich nicht verändern, kann dieser nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Neusäß ggf. entnommen und durch Pflanzung von zwei neuen Laubbäumen angemessen kompensiert werden.

E.4. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel A.4.). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon werden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten Nutzungssteuerung des überplanten Areals berücksichtigt.

Bei dem angewandten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Neusäß, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister

