

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 134

mit Grünordnung

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

BAUGEBIET: „Hindenburgstraße“

- Entwurf -



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL: WESTHEIM

Neusäß, den 24.03.2020

Planung:

Planungsgemeinschaft

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

3+Architekten, Augsburg
glogger@3plusarch.de

Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg
ulimoehrle@t-online.de

Stadt Neusäß – Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß
bauamt@neusaess.de

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

A. Vorgaben und Bestand

Das Plangebiet umfasst einen Teil des historischen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Westheim in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofes Westheim. Auf den historisch verhältnismäßig großzügig geschnittenen Grundstücken zwischen der Dr.-Rost-Straße und der Kobelstraße, südlich der Hindenburgstraße, haben sich in der Vergangenheit bereits zahlreiche, verschiedenartige Gebäudestrukturen für Wohn- und sonstige Nutzungen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilien- und Geschäftshäuser) entwickelt. Infolge eines stetig zunehmenden Verdichtungswillens der Grundstückseigentümer, insbesondere auch in zweiter Reihe der großzügigen Bestandsgrundstücke, sieht sich die Stadt Neusäß nun vor die Aufgabe gestellt, diese Bestrebungen in geordnete Bahnen zu lenken, zumal die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich auch zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen angehalten sind („Innen- vor Außenentwicklung“).

Zudem hat die Stadt Neusäß für den Stadtteil Westheim im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Neue Mitte Westheim“ aufgestellt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 liegt entlang der Hindenburgstraße teilweise im Umgriff des ISEK, das verschiedenste Leitziele für eine Neugestaltung und Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes definiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ soll eine städtebaulich geordnete, maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Wohnbaunutzung im Bereich des Plangebietes mit Nutzungen nach § 4 BauNVO sowie entlang der Hindenburgstraße auch eine sinnvolle Umsetzung der Zielvorgaben des ISEK mit Nutzungen nach § 6 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

A.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich entlang der Hindenburgstraße als gemischte Bauflächen sowie im übrigen Plangebiet als Wohnbaufläche 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 Wohnnutzung sowie bereichsweise Nutzung als gemischte Bauflächen können nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Die bisher gewachsene Wohn- und sonstige Baustruktur, die sich im Plangebiet und in der Umgebung gebildet hat, wird mit der aktuellen Planung jedoch weitestgehend aufgegriffen und organisch fortgeführt. Der FNP muss deshalb nicht in einem gesonderten Verfahren geändert bzw. ergänzt werden, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung inhaltlich angepasst werden. Der Planbereich soll dabei im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan entlang der Hindenburgstraße in der Darstellung der „Wohnbauflächen“ sowie „Gemischten Bauflächen“ berichtigt werden, während alle sonstigen Darstellungen und Kennzeichnungen des rechtswirksamen FNP grundsätzlich beibehalten werden können.

A.2. Bestehende Bebauungspläne

Für den Großteil des überplanten Areals im Ortskern des Stadtteils Westheim liegt bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet befindet sich

demnach im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist demzufolge prinzipiell bereits jetzt möglich und auch schon zu großen Teilen erfolgt.

Lediglich die Grundstücke Flur Nr. 231; 234/3, 236 und 236/3, Gemarkung Westheim, sind bereits Bestandteil des seit 07.08.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 071 „Kobelhang West-Nord“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ wird dieser Bebauungsplan in den betroffenen Bereichen entsprechend geändert und insoweit aufgehoben.

Nordöstlich des Plangebietes liegt zudem der seit 07.10.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 120 „Südlich der Westheimer Straße“. Dieser wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 jedoch nicht tangiert. Zudem liegt unmittelbar westlich der Hindenburgstraße der aktuell in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ an. Dieser Bebauungsplan wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 aber ebenfalls nicht tangiert.

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

Das gesamte Bahnhofsumfeld, d. h. auch die Flächen entlang der Hindenburgstraße, ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Neue Mitte Westheim“, das 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 entlang 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 seit 05.12.2017 auch bereits 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 des 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 Bebauungsplan Nr. 134 soll entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maß-

nahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits durch Bebauung und zugehörige Freianlagen geprägter Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils 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 vorgesehene Wohn- und sonstige Nutzung auch mit den geplanten Nachverdichtungspotentialen noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegen. Auch unter Berücksichtigung des benachbarten, aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 134 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

Die historisch gewachsenen Siedlungsgebiete des Stadtteiles Westheim waren ursprünglich vorwiegend durch äußerst großzügig geschnittene Grundstücke mit zumeist zurückhaltenden Gebäudestrukturen geprägt. Im Bereich des Plangebietes finden sich entlang der Hindenburgstraße darüber hinaus auch noch Reste landwirtschaftlicher Hofstellen sowie mischgenutzte Geschäftshäuser mit teilweise veralteten Gebäudestrukturen. Mit zunehmendem Siedlungsdruck und Veränderung der Bewohner-/Eigentümerstrukturen der Grundstücke hat sich im Laufe der letzten Jahre bei vielen Grundeigentümern ein zunehmender Veränderungs-/Verdichtungswille eingestellt, so dass der Verwaltung für die überplanten Flächen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes Westheim auch bereits entsprechende Bauvoranfragen für verschiedene neue Bauvorhaben vorliegen. Um einerseits diesem Siedlungsdruck gerecht werden zu können, andererseits aber auch einen maßvollen, nachhaltigen städtebaulichen Nachverdichtungsprozess (§ 1 Abs. 5 BauGB) gewährleisten zu können, ohne dabei die selbst gesteckten Ziele aus dem ISEK „Neue Mitte Westheim“ (siehe hierzu Kapitel A.3.) aus den Augen zu verlieren, hat der Stadtrat Neusäß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ für den Planbereich der Flächen zwischen der Dr.-Rost-Straße im Süden, der Kobelstraße im Norden, der Hindenburgstraße im Westen sowie den bereits teilweise wohnbaulich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 225/6, 225/10, 518/17, 518/18, 518/29, 518/31, 518/32, 518/54, jeweils Gemarkung Westheim, im Osten, beschlossen. Dieser soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 3 BauGB) durchgeführt werden (siehe auch Kapitel A.4.).

Um eine mit den innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen verträgliche Nachverdichtung sicherstellen zu können, die insbesondere auf den Flächen entlang der Hindenburgstraße aber auch nicht den Zielen und Vorgaben des ISEK „Neue Mitte Westheim“ entgegen steht, wurde im

Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg, im Zuge einer städtebaulichen Voruntersuchung eine Gebietsstudie („Hindenburgstraße Neusäß“) durchgeführt, welche die bestehenden Nutzungen und Gebäude hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, etc. katalogisiert hat. Hierauf aufbauend wurde in einem zweiten Schritt vom Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi ein Gestaltungsplan Hindenburgstraße Neusäß mit möglichen Nachverdichtungspotentialen für das überplante Areal im Stadtteil Westheim entwickelt.



Gestaltungsplan vom 21.05.2019, 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg

Die Gebietsstudie zur Bestandsaufnahme sowie die Vorüberlegungen zu möglichen Nachverdichtungspotentialen (Gestaltungsplan) wurden am 11.12.2018 im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neusäß vorgestellt und beraten. Das im Ergebnis nochmals fortgeschriebene städtebauliche Entwicklungskonzept mit möglichen Nachverdichtungspotentialen wurde dem Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neusäß am 29.05.2019 erneut vorgestellt. Das Gremium erteilte daraufhin der Verwaltung den Auftrag auf dieser Basis die Unterlagen zu einem Bebauungsplanentwurf zu erstellen und die entsprechenden Verfahrensschritte hierzu einzuleiten. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss nach eingehender Beratung und erster Vorabstimmung mit den zuständigen Fachämtern am 24.03.2020 gebilligt.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

C.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das planerisch neu zu ordnende Areal liegt im Stadtteil Westheim im unmittelbaren Bahnhofsumfeld zwischen der Dr.-Rost-Straße im Süden, der Kobelstraße im Norden, der Hindenburgstraße im Westen sowie den bereits teilweise wohnbaulich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 225/6, 225/10, 518/17, 518/18, 518/29, 518/31, 518/32, 518/54, jeweils Gemarkung Westheim, im Osten. Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Das Plangebiet ist auf den Flächen südlich der Kobelstraße sowie nördlich der Dr.-Rost-Straße bereits vorwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Im Bereich entlang der Hindenburgstraße finden sich auch einige Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie die Reste einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die bereits teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 134 „Hindenburgstraße“ beträgt ca. 3,30 ha. Davon entfallen ca. 0,29 ha auf das an der Hindenburgstraße geplante Mischgebiet (MI), ca. 2,98 ha auf die geplanten Wohnbauflächen (WA) und ca. 0,03 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein topographisch sehr bewegtes Innerortsareal, das von einem Höhenniveau von etwa 486 m ü. NN im Bereich der Kobelstraße im Norden auf ein Höhenniveau von etwa 493 m ü. NN nach Süden im Bereich des Grundstückes Hindenburgstraße 13 hin ansteigt, bevor es in Richtung südlicher Teil der Dr.-Rost-Straße wieder auf ein Höhenniveau von etwa 489 m ü. NN abfällt. Von der östlichen Plangebietsgrenze fällt das Plangebiet von einem Höhenniveau von etwa 499 m ü. NN auf ein Höhenniveau von etwa 486 m ü. NN nach Westen hin zur Hindenburgstraße ebenfalls deutlich ab. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine ausgeprägte topographische Kante zu den östlich außerhalb des Planumgriffes liegenden Wohngrundstücken entlang der Dr.-Rost-Straße, die nochmals deutlich erhöht zum Plangebiet liegen.

Auf den baulich bereits genutzten Grundstücken im Plangebiet haben sich in den privaten Gartenbereichen in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Bestandsbäume (Nadel- und Laubbäume) entwickelt. Zudem finden sich hier auch noch mehrere nicht standortheimische aber siedlungstypische Ziergehölze. Insbesondere die markanten Baumstrukturen entlang der Hangkante am Übergang zu den außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngrundstücken entlang der Dr.-Rost-Straße besitzen eine hohe Bedeutung als innerstädtische Grünstrukturen (innerstädtischer Biotopverbund) und sollen demnach auch bei der geplanten maßvollen Nachverdichtung weiterhin erhalten werden.

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 Lehm Kies (Hochterrassenschotter) geprägt. Konkrete Erkenntnisse zum Untergrund sowie zum Grundwasserspiegel liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Eine konkrete 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 bei einem extremen Hochwasserereignis der Schmutter auch nicht tangiert.

C.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Zielvorgaben des ISEK „Neue Mitte Westheim“ (siehe Kapitel A.3.) für eine Neugestaltung und Attraktivierung des Geschäftszentrums entlang der Hindenburgstraße werden die Flächen vom öffentlichen Fußweg im Norden bis einschließlich dem nördlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 231/4 als Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Hier sollen einerseits die bereits bestehenden gewerblichen und sozialen Nutzungen (orthopädischer Schuhmacherbetrieb, Pflegedienst etc.) planungsrechtlich gestärkt und andererseits aber auch noch für eine bauliche Neuordnung zur Verfügung stehende Flächenpotentiale (ehemalige Hofstelle etc.) für eine Ansiedlung weiterer Geschäfte bzw. Betriebe vorbereitet werden. Im Zusammenhang mit dem aktuell im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“, der für den Streifen zwischen der Hindenburgstraße und der Bahnstrecke Augsburg-Ulm ebenfalls ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt, kann die Funktion der Hindenburgstraße als Hauptgeschäftsbereich des Stadtteiles Westheim (Vorgabe ISEK, siehe Kapitel A.3.) künftig auch planungsrechtlich gestärkt und dauerhaft gesichert werden.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet jedoch ausgeschlossen, da einerseits die für derartige Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale überhaupt nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem verfolgten Ziel, der Schaffung eines attraktiven, belebten Geschäftszentrums im Umfeld des Bahnhofes Westheim auch nicht kompatibel sind.

Auch die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im geplanten Mischgebiet nicht gewünscht, da diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen einhergehen, das auf den anliegenden Ortsstraßen gar nicht leistungsfähig bewältigt werden könnte. Zudem sind der Betrieb einer Tankstelle und die damit verbundenen Verkehre mit einem Emissionsspektrum verbunden, das mit den vorhandenen und auch den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht vereinbar ist.

Zu guter Letzt werden im Mischgebiet auch keine Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen, da derartige Nutzungen (Spielhallen, Discotheken etc.) durch ihr Störpotential vor allem hinsichtlich Lärmemissionen und Kundenverkehr hohe Konflikte insbesondere mit den vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen im Umfeld auslösen würden. Zudem würde die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros etc. eine Minderung der gesamten Gebietsqualität des Bahnhofsumfeldes herbeiführen, die grundsätzlich auch den Zielen und Vorgaben des ISEK „Neue Mitte Westheim“ widersprechen würde.

Mit Ausnahme des **MI**-Streifens entlang der Hindenburgstraße werden sämtliche anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dem für den Großteil des Plangebietes verfolgten städtebaulichen Zielen nach einer Stärkung und maßvollen Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers Rechnung getragen werden.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus den gleichen Gründen wie im festgesetzten Mischgebiet auch im gesamten allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Darüber hinaus wird für die geplanten Wohnnutzungen eine Nutzungsabstufung von den straßenbegleitenden Wohngebieten „**WA 1.1**“ und „**WA 1.2**“ entlang der Hindenburgstraße hin zu

den rückwärtigen Bereichen „**WA 2.1**“, „**WA 2.2**“ und „**WA 3**“ vorgenommen. Für die Bereiche „**WA 1.1**“ und „**WA 1.2**“ werden auch die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Damit kann den Zielen des ISEK „Neue Mitte Westheim“ nach einer Belebung und Attraktivierung der Flächen entlang der Hindenburgstraße im unmittelbaren Bahnhofsumfeld entsprochen werden.

In den rückwärtigen Bereichen („**WA 3**“) und den Bereichen entlang der Kobel- und Dr.-Rost-Straße („**WA 2.1**“, „**WA 2.2**“) werden hingegen die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe und sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Diese Nutzungen sollen im Plangebiet auf die Bereiche entlang der Hindenburgstraße konzentriert werden, während der Schwerpunkt bei den rückwärtigen Bereichen auf einer Stärkung und Nachverdichtung der innerstädtischen Wohnnutzung gelegt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zusätzlich geplante Wohn- und sonstige Bebauung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen im Umfeld des Bahnhofs Westheim einfügt. Für den Großteil des Plangebietes wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist. Lediglich entlang der Hindenburgstraße wird entsprechend der Vorgaben und Ziele des ISEK „Neue Mitte Westheim“ unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen, über Jahrzehnte hinweg gewachsenen Baustrukturen eine weitestgehend kompakte Bebauungsdichte angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) sowie zur Wandhöhe und Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen stellen eine angemessene Fortsetzung der im Plangebiet und dessen Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung und bauliche Stärkung des innerstädtischen Areals.

Die auf den Baugrundstücken des entlang der Hindenburgstraße geplanten Mischgebietes („**MI**“) und allgemeinen Wohngebietes „**WA 1.1**“ getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich u. a. an der baulichen Dichte der straßenbegleitenden Bebauung im gesamten Bahnhofsumfeld, die an prominenter Stelle des Plangebietes auch weiterhin fortgeführt werden soll. Mit dieser Vorgabe kann für das angestrebte Geschäftszentrum entlang der Hindenburgstraße (ISEK „Neue Mitte Westheim“) eine angemessene bauliche Dichte gesichert werden.

Die auf den rückwärtigen Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete „**WA 1.2**“, „**WA 2.1**“, „**WA 2.2**“ und „**WA 3**“ getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ | 0,3 bzw. 0,25) sichern trotz möglicher Nachverdichtungspotentiale auch künftig noch eine weitestgehend lockere Überbauung auf den teilweise sehr großzügig geschnittenen Grundstücken im östlichen Teil des Plangebietes. Um im Plangebiet insbesondere auf den großen Bestandgrundstücken jedoch eine Entstehung von zu großen, unverhältnismäßigen Baukörpern vermeiden zu können, wird neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch noch eine weitere Reglementierung in Form der maximal zulässigen Grundfläche einzelner Wohngebäude getroffen. Mit maximal 500 m² im Bereich „**MI**“, maximal 380 m² in den Bereichen „**WA 1.1**“ und „**WA 1.2**“ bzw. maximal 300 m² Grundfläche in den Bereichen „**WA 2.1**“, „**WA 2.2**“ und „**WA 3**“ wird auch hierbei wiederum ein Staffelung der baulichen Dichte von West nach Ost berücksichtigt.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. in den Bereichen „**MI**“,

„**WA 1.1**“ und „**WA 1.2**“ bis zu einer GRZ II von 0,6 sowie im Bereich „**WA 3**“ bis zu 0,5 und in den Bereichen „**WA 2.1**“ und „**WA 2.2**“ bis zu 0,45 ist städtebaulich dadurch begründet, dass die in § 17 Abs.1 BauNVO möglichen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) sowie Mischgebiete (0,6) im gesamten Plangebiet nicht ausgeschöpft werden. Trotz der vorwiegend gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im Plangebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal insbesondere die Grundstücke entlang der Hindenburgstraße mit großflächigen Stellplatzflächen etc. sowie die Gebäude auf Hinterliegergrundstücken oftmals auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO in diesen Bereichen sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit in den einzelnen Bereichen ergebende gesamt GRZ liegt dabei immer noch in dem Maß (WA) bzw. sogar darunter (MI), das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für allgemeine Wohngebiete (Obergrenze GRZ II 0,6) bzw. Mischgebiete (Obergrenze GRZ II 0,8) generell möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten Quartiers und dessen Umgebung sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten. Zur Gewährleistung einer angemessenen Belegung und Attraktivierung der Bereiche unmittelbar entlang der Hindenburgstraße („**MI**“, „**WA 1.1**“ und „**WA 1.2**“) ohne hierbei aber zu viele Freiflächen dauerhaft zu versiegeln, wird bei Ausbildung einer Tiefgarage in diesen Bereichen eine GRZ II von maximal 0,8 durch die Hinzurechnung der unter der Geländeoberfläche liegenden Grundfläche einer Tiefgarage zugelassen.

Um die vorwiegend im Bestand vorhandene Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dach auch im Zuge der geplanten Entwicklung und Nachverdichtung wieder gewährleisten zu können, werden in den Bereichen entlang der Hindenburgstraße („**MI**“, „**WA 1.1**“) zwingend drei Vollgeschosse vorgeschrieben, wobei das dritte Vollgeschoss hier jeweils nur im Dachraum (II+D) liegen darf. Für die rückwärtigen Bereiche „**WA 1.2**“, „**WA 2.1**“, „**WA 2.2**“ und „**WA 3**“ werden drei Vollgeschosse als Obergrenze zugelassen, wobei ein drittes Vollgeschoss auch hier nur im Dachgeschoss möglich ist. In Verbindung mit der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Wandhöhe von maximal 6,5 m und einer maximalen Gebäudeoberkante (= First) von 12,5 m, kann damit für sämtliche neuen Wohn- und sonstigen Gebäude eine angemessene Obergrenze der vertikalen Ausdehnung definiert werden, die eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung des Siedlungsgebietes im Umfeld des Bahnhofes Westheim sicherstellt. Die Planung orientiert sich hierbei auch am vorhandenen bzw. umgebenden Baubestand, der bereits ähnliche Baustrukturen aufweist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend den im Plangebiet und dessen Umgebung aktuell bereits vorhandenen Baustrukturen wird auch für die geplante bauliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In Bezugnahme auf den Baubestand und die geplanten Entwicklungsziele wird für die Grundstücke unmittelbar entlang der Hindenburgstraße (**MI**, **WA 1.1** und **WA 1.2**) ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. Damit können die prägenden Strukturen im Bahnhofsumfeld auch künftig erhalten und weiter gestärkt werden. Für die rückwärtigen Bereiche „**WA 2.1**“ und „**WA 3**“ wird hingegen ein breites Spektrum an unterschiedlichen Gebäudestrukturen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) ermöglicht, um die hier bereits vorhandene Vielfalt auch künftig erhalten zu können. Lediglich der Bereich „**WA 2.2**“ an der Ecke Kobel-/Dr.-Rost-Straße soll auf Grund seines Zuschnittes lediglich für eine Überbauung durch Einzel- oder Doppelhäuser vorgehalten werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Lediglich entlang der Hindenburgstraße ist eine Baulinie im Abstand von 5 m zum Straßenrand festgesetzt, um für künftige Bauvorhaben in diesem Bereich eine klare, einheitliche Bauflucht entlang dieser markanten Ortsstraße gewährleisten zu können. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstückflächen ist so gewählt, dass sich zwischen den baulich eher etwas verdichteten Bereichen entlang der Hindenburgstraße („MI“, „WA 1.1“ und „WA 1.2“) und den eher locker überbauten Bereichen im östlichen Teil des Plangebietes eine Zäsur ergibt. Eine bauliche Verbindung der einzelnen Bereiche wird nicht ermöglicht. In den rückwärtigen Bereichen („WA 3“ etc.) werden die überbaubaren Grundstückflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung von neuen Gebäuden verbleibt. Andererseits ist die Abgrenzung der Baufenster hier so gewählt, dass der markante Baumbestand in diesem Bereich des Plangebietes auch künftig erhalten werden kann. Für einen angemessenen Bestandsschutz werden für Erweiterungen etc. an bestehenden Gebäuden auch Möglichkeiten zu einer Abweichung von den überbaubaren Grundstückflächen (Baulinie, Baugrenzen) zugelassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die künftigen Vorgaben zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auch eingehalten sind, um unverhältnismäßige Erweiterungen an bestehenden Gebäudestrukturen vermeiden zu können.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch bei geplanten Nachverdichtungen weiterhin den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohngebäuden Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld gewährleistet sind. Um künftig Klarheit beim Ansatz des abstandsrelevanten Geländes zu haben, wird dieses auf die festgesetzten Geländehöhen bezogen.

C.3. Höhenentwicklung, Gestaltung und Ausbildung der Gebäude

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EG-RFH)

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFH) und deren Bezug auf das vorherrschende Geländeniveau, jeweils gemessen im Bereich der geplanten Gebäudemitte, wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung einer Neubebauung gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben neuer Hauptgebäude, Garagen oder Nebengebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Als maßgebende Bezugshöhen fungieren hierbei die vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhen, die als Anlage „Festgesetzte Geländehöhen“ den textlichen Festsetzungen beigelegt sind.

Anzahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes („WA 2.1“, „WA 2.2“ und „WA 3“) soll trotz angestrebter Nachverdichtung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und damit zusammenhängende zu starke Verdichtung/Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) in diesen Bereichen des Plangebietes verhindert werden. So dürfen bei Wohngebäuden künftig je angefangener 200 m² Grundstücksfläche („WA 2.1“ und „WA 3“) bzw. je angefangener 400 m² Grundstücksfläche („WA 2.2“) nur eine Wohneinheit umgesetzt werden. Zur Vermeidung einer Entstehung von zu großen, unpassenden Doppel- oder Reihenhauseinheiten, werden je Doppelhaushälfte zudem nur maxi-

mal zwei Wohneinheiten sowie je Hausgruppe/Reihenhaus nur maximal drei Wohneinheiten zugelassen. In den Bereichen „MI“, „WA 1.1“ und „WA 1.2“ entlang der Hindenburgstraße kann auf eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet werden, nachdem in Anlehnung an die hier bereits teilweise bestehenden Gebäudestrukturen künftig auch größere Einheiten als Mehrfamilienhäuser oder kombinierte Geschäfts-/Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen.

Dach- und Fassadengestaltung, etc.

Um eine verträgliche Arrondierung der im Plangebiet bzw. dessen Umfeld bereits bestehenden Gebäudestrukturen sicherstellen zu können, wird für das Plangebiet eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der neuen Wohn- und sonstigen Gebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen zu Fassaden, Dächern etc. werden für die Siedlungsstruktur im Bahnhofsumfeld typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und fortgeführt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung auch nach Umsetzung einer möglichen baulichen Erweiterung oder Nachverdichtung noch ein homogenes, mit den bestehenden Strukturen verträgliches Ortsbild. Mit den getroffenen Gestaltungsvorgaben kann auch den für das Bahnhofsumfeld definierten gestalterischen Zielvorgaben des ISEK „Neue Mitte Westheim“ Rechnung getragen werden.

Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohn- und sonstigen Nutzungen gegenüber den umliegenden öffentlichen Straßenräumen künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Zu massive Abschottungen von privaten Grundstücken (Betonwände, Gabionen, etc.) sollen künftig dabei aber ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (zulässige Höhe 20 cm) sind Sockel im gesamten Quartier ausgeschlossen, so dass künftig auch eine hohe Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

D.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Quartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist auch künftig über die bereits vorhandenen, unmittelbar anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Dr.-Rost-Straße, Kobelstraße und Hindenburgstraße sichergestellt. Eine Errichtung von neuen öffentlichen Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile (sog. Hinterliegergrundstücke) sind bei Bedarf künftig eventuell ergänzend noch teilweise private Erschließungsstrukturen auszubilden.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher, Kunden etc.) für die einzelnen Nutzungen im Plangebiet hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Tiefgaragen, Garagen, Carports bzw. Stellplätzen zu erfolgen. Bei einer Errichtung von Einzelhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten oder der Errichtung von Hausgruppen / Reihenhäusern sind zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens dabei zwingend Tiefgaragen umzusetzen, um großflächig versiegelte Stellplatzflächen oder Garagenhöfe im Plangebiet vermeiden zu können.

Die fußläufige Erschließung des innerstädtischen Quartiers 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 (neue Hausanschlüsse) jederzeit möglich und ausreichend.

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

D.3. Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentwässerung der Wohn- und sonstigen Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die in den anliegenden Straßen bereits bestehende Ortskanalisation. Die Kläranlage kann die zusätzlichen 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. Nach den Erkenntnissen aus den in der Vergangenheit bereits erfolgten Bauvorhaben ist von einer angemessenen Versickerungseignung des Untergrundes auszugehen. Für die privaten Grundstücke bietet sich aber auch die Möglichkeit zur Speicherung/Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungseignung des Untergrundes Verwendung finden.

D.4. Energieversorgung

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 Wohn- und sonstiger Gebäude 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 Wirtschaftlichkeit voraus.

D.5. Müllbeseitigung

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

Bei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge oder bei Grundstücken (Anwesen), welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können (Hinterliegergrundstücke, etc.), sind die Mülltonnen am Abholtag jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

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. 200 m östlich des Plangebietes 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

Bei den überplanten Flächen im Umfeld des Bahnhofes Westheim handelt es sich um ein über Jahrzehnte hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet in zentraler Lage des Ortsteiles Westheim, das bereits großflächig von ähnlich strukturierten und genutzten Siedlungsgebieten umgeben ist. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner im Plangebiet über die Jahre hinweg mit den hier vorhandenen Verkehrslärmemissionen (Bahn, Straße) arrangiert, ohne dass

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hierdurch bislang eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten. Unabhängig von der tatsächlich vorhersehenden Situation, die in ähnlicher Form auf große Teile des Stadtgebietes Neusäß zutrifft und für eine innerstädtische Lage auch grundsätzlich nicht untypisch ist, müssen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens einwirkende Lärmemissionen grundsätzlich fachlich bewertet und deren mögliche Auswirkungen insbesondere auf schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen untersucht werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet und geprüft werden, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Für bestehende Gebäude gilt hier auch weiterhin zunächst Bestandsschutz, d. h. für diese werden möglicherweise vorzusehende Maßnahmen erst dann erforderlich, wenn ein Bauantrag zur baulichen Änderung, Erweiterung, etc. von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 gestellt wird.

Das überplante innerstädtische Areal im Stadtteil Westheim liegt im Umfeld des Bahnhofes Westheim und damit in unmittelbarer Nachbarschaft der nordwestlich verlaufenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Strecke Augsburg-Ulm). Von einem Teil der auf dieser Strecke verkehrenden Personenzüge wird der Haltepunkt „Bahnhof Westheim“ regelmäßig zum Ein- und Aussteigen genutzt. Angrenzend befindet sich das Neusäßer Straßennetz mit der Hindenburgstraße und der weiter im Norden gelegenen Westheimer Straße. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der Verkehrsgeräusche aus diesen Verkehrswegen (Schiene, Straße) auf die schutzbedürftigen Wohn- und sonstigen Nutzungen (MI, WA) im Plangebiet wurde vom Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr. 2019 1330 vom 23.03.2020) durchgeführt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusche aus der Bahnstrecke Nr. 5302 Augsburg-Ulm pegelbestimmend sind. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete im Tagzeitraum wird am nordwestlichen Rand des Plangebiets überschritten. Dort ist auch der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Jedoch haben ergänzende Berechnungen anhand der bestehenden Bebauung gezeigt, dass schienen- bzw. straßenabgewandt selbst der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Nachtzeit ist im gesamten Plangebiet von einer Überschreitung der Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für Mischgebiete auszugehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baukörper zeigt sich jedoch, dass der Wert von 50 dB(A) mindestens jeweils an einer Fassade im geplanten Mischgebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Im allgemeinen Wohngebiet kann zumindest der Lärmvorsorgewert von 49 dB(A) an einer Fassade gewährleistet werden.

Von Überschreitungen sind außerdem mögliche Außenwohnbereiche am nordwestlichen Rand des Plangebiets betroffen.

Zur Verbesserung der Lärmsituation wären dem Grunde nach aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände etc. entlang der Bahnstrecke vorzusehen. Für eine maximale Wirksamkeit einer Wand wäre diese auf den Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG zu errichten. Zur signifikanten Verbesserung der Lärmsituation wären außerdem Wandhöhen von mehr als 5 m über Schienenoberkante mit einer vergleichsweise unverhältnismäßigen Ausdehnung nach Nordosten und Südwesten erforderlich. Darüber hinaus wäre die Lärmschutzanlage auch im Bahnhofsbereich „Haltepunkt Westheim“ umzusetzen, was in erheblichem Umfang bauliche Maßnahmen nach sich zöge. Abgesehen von eigentumsrechtlichen und baurechtlichen Gründen erscheint daher die Umsetzung mit Blick auf eine kurz bis mittelfristige Realisierung des Bebauungsplans nicht zielführend.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend, deren Einhaltung für die jeweils geplanten schutzbedürftigen Nutzungen anzustreben ist. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können diese Werte als Außenpegel auf Grund der besonderen innerstädtischen Lage nur teilweise gewährleistet werden. Im Zusammenhang mit dem in der kommunalen Bauleitplanung heranzuziehenden Abwägungsspielraum werden auch ohne Umsetzung von ergänzenden Schallschutzmaßnahmen in rechtlich zulässiger Weise die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Beurteilungsmaßstab im Bereich des Plangebietes herangezogen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer wird eine schienenabgewandte Grundrissorientierung erforderlich. Falls die Möglichkeit einer Grundrissorientierung nicht besteht, sind in den Schlaf- und Kinderzimmern mit quellseitiger Orientierung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Schlaf- und Kinderzimmer können an belasteten Fassaden ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn sie an einer lärmabgewandten Fassade über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen. Sofern ein Einbau von zentralen Raumluftanlagen erfolgt, können Schlaf- und Kinderzimmer generell an allen Fassaden zugelassen werden.

Für die von den Überschreitungen betroffenen Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone in den allgemeinen Wohngebieten (relevanter Bereich siehe Anlage F.1.) sind konstruktive Lösungen, wie verglaste Loggien an den betroffenen Fassaden vorzusehen, um dort ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Im Übrigen ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens für die Gebäude passiver Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 2016 nachzuweisen.

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).

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche ggf. zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen könnten, wird den Bauherren empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von möglicherweise festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E. Natur und Landschaftsschutz

E.1. Grünordnung

Um auch nach Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung und partiellen Nachverdichtung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücken gewährleisten zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche gefordert. Bei kleinteiligeren Grundstücken von Doppel- und Reihenhäusern wird diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche bezogen. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Neben dieser Mindestdurchgrünung sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet vorwiegend so verortet, dass die markanten Baumstrukturen, insbesondere im Bereich der östlichen Hangkante, auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten werden können. Zur Verdeutlichung dieses Erhaltungszieles sind diese Bereiche in der Planzeichnung auch noch als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnet.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen 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.3. Naturschutz

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

E.4. Ausgleich

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, zumal der Großteil des Plangebietes ohnehin bereits baulich genutzt ist.

E.5. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen

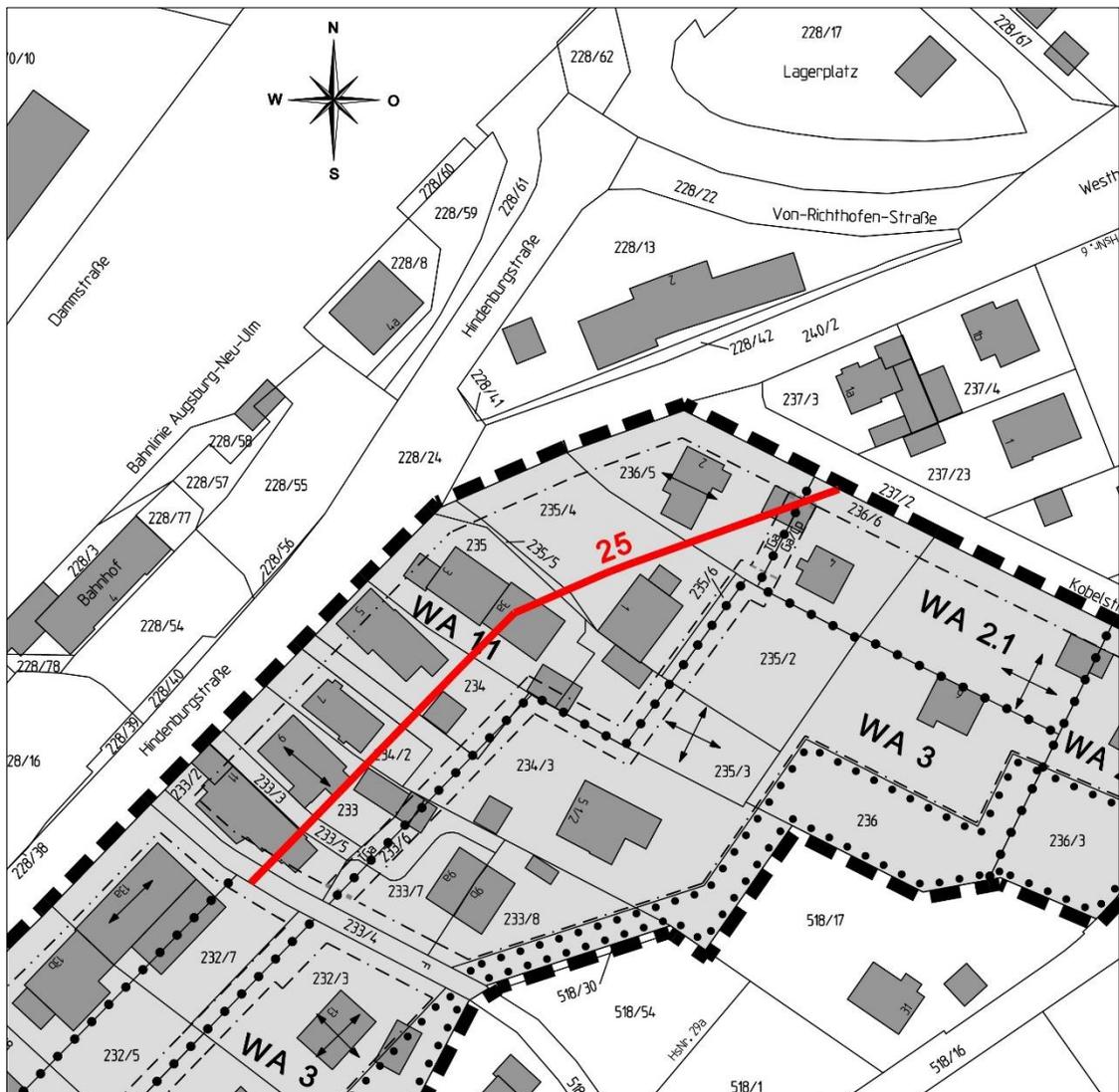
hierfür gegeben sind (siehe auch Kapitel A.4.). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon werden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten baulichen Entwicklung und Nachverdichtung 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.

F. Anlage

F.1. Relevanter Abstand von Hindenburgstraße für immissionsschutzrechtliche Maßnahmen für Außenwohnbereiche



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 134, ohne Maßstab

Neusäß, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister

