

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

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 140

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

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

BAUGEBIET: „Ringstraße (Süd)“



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL: TÄFERTINGEN

Neusäß, den 23.02.2021

Planung:

Planungsgemeinschaft

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

3+Architekten, Augsburg
glogger@3plusarch.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 bestehenden Siedlungsgebietes des Stadtteiles Täferlingen zwischen dem Alten Hammelberg und der Hammeler Landstraße. Insbesondere auf den hier in den Randbereichen zumeist sehr großzügig geschnittenen Bestandsgrundstücken im Osten, Süden und Westen der Ringstraße haben sich in der Vergangenheit verschiedenartige Gebäudestrukturen (Einzel-, Doppelhäuser etc.) in unterschiedlichster Größe und Ausprägung entwickelt. In letzter Zeit ist in diesem Bereich ein stetig zunehmender Verdichtungswille der Grundstückseigentümer festzustellen, der sich auch auf die rückwärtigen Teile der relativ großen Bestandsgrundstücke bezieht. Nachdem die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben ohnehin zu einer verstärkten Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen angehalten sind („Innen- vor Außenentwicklung“), ist die Stadt Neusäß bemüht, diese Bestrebungen in städtebaulich geordnete und verträgliche Bahnen zu lenken.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ sollen die aus Sicht der Stadt wesentlichen Vorgaben und Anforderungen für eine städtebaulich geordnete, maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen im Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

A.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß mit integriertem Landschaftsplan ist das 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.

Obwohl der einfache Bebauungsplan für den Planbereich „Ringstraße (Süd)“ keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen enthält, kann davon ausgegangen werden, dass die für das Plangebiet geplante maßvolle bauliche Nachverdichtung aus den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neusäß entwickelbar ist, zumal durch diese die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

A.2. Bestehende Bebauungspläne

Für das im Süden des Stadtteils Täferlingen liegende Areal liegt bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet befindet sich im sogenannten baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist demzufolge auf dem Großteil der überplanten Grundstücksflächen bereits jetzt generell möglich und in der Vergangenheit auch bereits zu großen Teilen erfolgt.

Unmittelbar südlich der Hammeler Landstraße liegt der seit 07.12.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 „Am Eichenwald“, einschließlich der bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu. Mit diesem Bebauungsplan werden vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung auf den Flächen zwischen der Hammeler Landstraße und Am Eichenwald aber auch die schulischen Anlagen der Eichenwaldschule planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 jedoch nicht tangiert.

A.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der einfache Bebauungsplan Nr. 140 wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, 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 Stadtteils Täferlingen 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 auch unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtungspotentiale künftig mit knapp 8.600 m² noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegen.
- Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 140 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 im Stadtteil Täferlingen im Bereich zwischen Alter Hammelberg und Hammeler Landstraße historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen sind insbesondere in den Randbereichen zur Hammeler Landstraße und in Richtung der entlang der Portner Straße vorhandenen gewerblichen Strukturen vorwiegend durch relativ großzügig geschnittene Grundstücke mit teilweise zurückhaltenden Gebäudestrukturen gekennzeichnet. In den vergangenen Jahren wurden hier auch bereits verschiedene Verdichtungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer umgesetzt. Infolge des zunehmenden Siedlungsdruckes und einer stetig voranschreitenden Veränderung der Bewohner-/Eigentümerstrukturen hat dieser Verdichtungswille in letzter Zeit jedoch erheblich zugenommen. Zwischenzeitlich liegen der Verwaltung bereits mehrere Anfragen bzw. Bauvoranfragen nach einer baulichen Nachverdichtung einzelner Grundstücke mit unterschiedlichsten Baustrukturen vor. Um einerseits diesem Siedlungsdruck gerecht werden zu können, andererseits aber auch einen maßvollen, städtebaulich angemessenen Nachverdichtungsprozess (§ 1 Abs. 5 BauGB) gewährleisten zu können, hat der Stadtrat Neusäß mit Beschluss vom 31.03.2020 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ für das Gebiet der Ringstraße im Stadtteil Täferlingen beschlossen. Dieser wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 3 BauGB) durchgeführt (siehe auch Kapitel A.3.).

Um eine maßvolle, mit den innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen verträgliche Nachverdichtung sicherstellen zu können, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg, im Zuge einer städtebaulichen Voruntersuchung bereits eine Gebietsstudie („Ringstraße - Neusäß“) durchgeführt. Im Rahmen dieser Studie wurden zunächst die bestehenden Gebäudestrukturen hinsichtlich Maß der baulichen

Nutzung, Gestaltung, Zahl der Wohneinheiten etc. katalogisiert und hierauf aufbauend in einem zweiten Schritt vom Büro 3+Architekten glogger.müller.blasi ein städtebaulicher Entwurf mit möglichen Nachverdichtungspotentialen für das überplante Areal im Stadtteil Täferlingen entwickelt.



Städtebaulicher Entwurf vom 06.10.2020, 3+Architekten glogger.müller.blasi, Augsburg

Die Gebietsstudie zur Bestandsaufnahme sowie die Vorüberlegungen zu möglichen Nachverdichtungspotentialen (Städtebaulicher Entwurf) wurden am 20.10.2020 im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neusäß vorgestellt und beraten. Das Gremium erteilte der Verwaltung den Auftrag auf dieser Basis die Unterlagen zu einem Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes zu erstellen und die entsprechenden Verfahrensschritte hierzu einzuleiten. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 wurde schließlich vom Planungs- und Umweltausschuss am 23.02.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hierzu durchzuführen.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

C.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das zu überplanende Areal liegt im Stadtteil Täferlingen, im Bereich zwischen der Hammeler Landstraße im Süden bzw. Südwesten, der Straße „Alter Hammelberg“ bzw. den wohnbaulich genutzten Grundstücken südlich der Straße „Alter Hammelberg“ im Norden und den gewerblich genutzten Grundstücken Flur Nr. 115, 124/2, 124/3, 124/57 und 124/58, jeweils Gemarkung Täferlingen, entlang der Portnerstraße im Osten. Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Das Plangebiet ist vorwiegend durch wohngenutzte Gebäudestrukturen gekennzeichnet, die in Form von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhausbebauung vorhanden sind. Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“

beträgt ca. 2,77 ha.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich grundsätzlich um ein topographisch stark bewegtes Areal, das von einem Höhengniveau von etwa 471 m ü. NN im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes nach Süden auf ein Höhengniveau von etwa 465 m ü. NN an der Hammeler Landstraße hin abfällt, bevor es in Richtung der Nordwestecke des Plangebietes, an der Mündung des Alten Hammelberges in die Hammeler Landstraße auf ein Höhengniveau von etwa 459 m ü. NN weiter abfällt.

Auf den baulich bereits genutzten Grundstücken im Plangebiet haben sich in den privaten Gartenbereichen in den vergangenen Jahren bereits einige Bestandsbäume (Nadel- und Laubbäume) entwickelt. Zudem finden sich hier auch noch zahlreiche nicht standortheimische aber siedlungstypische Ziergehölze. Die entlang der Hangkante zu den östlich benachbarten Gewerbestrukturen sowie teilweise entlang der Hammeler Landstraße und in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke vorhandenen markanten Baumstrukturen sollen als bedeutsame innerstädtische Grünstrukturen (innerstädtischer Biotopverbund etc.) auch bei der geplanten Nachverdichtung weiterhin erhalten werden.

Das 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 einer Entfernung von etwa 300 m westlich zum Plangebiet verläuft das Gewässer der Schmutter im Bereich des sogenannten „Schmuttertales“. 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 bei einem extremen Hochwasserereignis der Schmutter nicht tangiert, da es topographisch höher liegt als dieses Gewässer.

C.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich künftig innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am südlichen Ortsrand von Täferlingen einfügen und angemessen auf die vorhandenen Rahmenbedingungen (benachbarte Gewerbestrukturen, Ortsverbindungsstraße etc.) Rücksicht nehmen. Letztlich wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung der bereits vorhandenen Baustrukturen gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze) sowie zur Wandhöhe und Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen stellen eine angemessene Fortsetzung der im Plangebiet und insbesondere dessen nördlichem Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung des innerstädtischen Areals.

Die für die Baufelder 1, 4, 5, 7 und 8 getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ I 0,3) orientieren sich u. a. an der baulichen Dichte der angrenzenden Baugrundstücke und stellen trotz partieller Nachverdichtung auch weiterhin eine weitestgehend lockere Bebauung im Randbereich der Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Täferlingen entlang der Hammeler Landstraße sicher. Für die im Bestand bereits vorwiegend durch

Doppelhausstrukturen baulich genutzten Baufelder 2, 3 und 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,35 festgesetzt, die sich an der hier bereits vorhandenen baulichen Dichte orientiert. Damit insbesondere auf den teilweise sehr großzügig geschnittenen Grundstücken keine überdimensionierten, für das Plangebiet städtebaulich völlig unpassenden Gebäudestrukturen entstehen können, wird ergänzend auch noch die je Einzelhaus (maximal 130 m²) bzw. je Doppelhaushälfte (maximal 100 m²) zulässige Obergrenze für die Grundfläche der jeweiligen Gebäudeeinheit reglementiert. Eine Abweichung hiervon ist lediglich für Bestandsgebäude möglich, bei denen diese Werte im Bestand bereits überschritten werden. Für diese Gebäude müssen aber auf jeden Fall die sonstigen getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse etc.) eingehalten werden.

Um die im Bestand vorwiegend vorhandene Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dach auch im Zuge einer künftigen Nachverdichtung wieder entsprechend umsetzen zu können, werden in den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 7 maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein drittes Vollgeschoss hier jeweils nur im Dachraum liegen darf (II+D). In Verbindung mit der jeweils vorgesehenen Wandhöhe von maximal 6,5 m und einer maximalen Gebäudeoberkante (= First) von 12,0 m, kann damit eine angemessene Obergrenze der vertikalen Ausdehnung neuer Gebäudestrukturen in diesen Bereichen definiert werden, die eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung des Siedlungsgebietes im Planbereich sicherstellt. Für die beiden Baufelder 5 und 6 unmittelbar an der Hammeler Landstraße und das Baufeld 8 im äußersten Nordwesten des Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und die Höhenentwicklung neuer Wohngebäude auf maximal 9,5 m (OK) gedeckelt. Damit werden die hier im Bestand vorhandenen, eher zurückhaltenden Gebäudestrukturen aufgegriffen und als Maßstab für künftige Bauvorhaben in diesen Randbereichen des Plangebietes beibehalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend den im Plangebiet und dessen Umgebung aktuell bereits vorhandenen Baustrukturen wird auch für die geplante Nachverdichtung weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In Bezugnahme auf die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen werden auch künftig im Plangebiet nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. In den Bereichen des Plangebietes (Baufeld 2, 3 und 6), wo im Bestand bereits ausschließlich Doppelhausbebauung vorhanden ist, werden auch künftig nur diese Strukturen zugelassen. Bei allen Grundstücken (Baufeld 1, 5 und 7), die infolge ihres Zuschnittes und ihrer Erschließungssituation für eine Doppelhausbebauung eher ungeeignet sind, wird im Bebauungsplan künftig nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, die weitestgehend großzügig gefasst werden. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der bereits bestehenden Erschließungsstraßen (Ringstraße, Alter Hammelberg) eine an die Straßenführung räumlich weitestgehend angepasste Stellung der künftigen Gebäudestrukturen ermöglicht. In den rückwärtigen Bereichen der einzelnen Grundstücke wird die Abgrenzung der Baugrenzen vorwiegend so gefasst, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer zwar künftig ein gewisses Nachverdichtungspotential gegeben ist, andererseits aber insbesondere die vorhandenen markanten Gehölzstrukturen auch künftig weitestmöglich erhalten werden können. Zudem sollen mit neuen Baustrukturen auch künftig angemessene Abstände zu den gewerblichen Baustrukturen im Osten des Plangebietes sowie zum Verkehrsweg der Hammeler Landstraße im Süden eingehalten werden.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festge-

setzt, so dass auch bei geplanten Nachverdichtungen weiterhin den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von schutzbedürftigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld gewährleistet sind.

Mindestgrundstücksgröße

Um im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung der Flächen zwischen Ringstraße und Hammeler Landstraße eine zu starke Zergliederung der Grundstücke vermeiden zu können, wird im Bebauungsplan eine Mindestgröße von künftigen Baugrundstücken für Einzel- (Grundstücksgröße mindestens 380 m²) bzw. Doppelhausbebauung (mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte) vorgegeben, die sich an Grundstücken mit ähnlicher Ausprägung im Plangebiet bzw. dessen Umfeld orientiert.

C.3. Höhenentwicklung, Gestaltung und Ausbildung der Gebäude und sonstigen Anlagen

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH)

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) und deren Bezug auf das im Plangebiet tatsächlich vorherrschende Geländeniveau, jeweils gemessen im Gebäudemittelpunkt eines neu geplanten Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Garage, Nebengebäude etc.) wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung einer möglichen baulichen Nachverdichtung weiterhin gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben neuer Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Anzahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll trotz angestrebter Nachverdichtung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und damit zusammenhängende zu starke Verdichtung/Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf etc.) verhindert werden. So dürfen künftig je angefangener 400 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit umgesetzt werden. Zur Vermeidung einer Entstehung von Mehrfamilienhäusern innerhalb des bislang ausschließlich durch Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser geprägten Siedlungsbereiches, werden je Einzelhaus zudem nur maximal drei Wohneinheiten zugelassen. Bei Doppelhäusern wird entsprechend dem Bestand jeweils nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen.

Dach- und Fassadengestaltung, etc.

Um eine städtebaulich und ortsgestalterisch verträgliche Arrondierung der im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld bereits bestehenden Baustrukturen sicherstellen zu können, wird für das Plangebiet eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der neuen Hauptgebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen zu Fassaden, Dächern (Dachform, -eindeckung, -aufbauten) etc. werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und fortgeführt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung auch nach Umsetzung einer möglichen baulichen Nachverdichtung noch ein homogenes, mit den bestehenden Strukturen verträgliches Ortsbild. Dieser Zielsetzung tragen auch die Vorgaben zur Dachgestaltung von Garagen und Carports Rechnung, wobei bei diesen Anlagen für die Bauherren alternativ

auch noch eine Ausführung mit Flachdach ermöglicht werden soll.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des Stadtquartiers gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Mit den getroffenen Vorgaben kann für Betriebe im Sinne des § 13 BauNVO eine angemessene Plattform zu Werbezwecken ermöglicht werden, bei welcher die Architektur der einzelnen Gebäude auch künftig weiterhin im Vordergrund steht.

Stellplätze, Nebengebäude

Um den künftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung von Stellplätzen und Nebengebäuden gewährleisten zu können, sollen diese Anlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein. Um aber trotzdem ortsbildstörende Einbauten in unmittelbarer Nachbarschaft der öffentlichen Straßenräume vermeiden zu können, müssen diese Anlagen einen Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum einhalten.

Abfall- und Wertstoffbehälter, Ver- und Entsorgungsleitungen

Um auch bei einer baulichen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes weiterhin eine möglichst hohe Freiraumqualität gewährleisten zu können, wird eine Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen (Pergolen etc.) vorgegeben. Dieser Zielsetzung trägt auch die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen Rechnung. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes entspricht auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

D.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Quartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist auch künftig über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Ringstraße, Querstraße und Alter Hammelberg sichergestellt. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Planung nicht erforderlich. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile (sog. Hinterliegergrundstücke) sind bei Bedarf künftig eventuell ergänzend auch noch teilweise private Erschließungsflächen auszubilden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Stadtquartier hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports, Stellplätzen etc. zu erfolgen.

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 einzelnen Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die in den anliegenden Straßen bereits bestehende Ortskanalisation. Die Kläranlage kann die im Zusammenhang mit einer potenziellen baulichen Nachverdichtung stehenden, 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 auch künftig auf den privaten Flächen 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 Versickerungsfähigkeit 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 sonstig genutzter 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 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 handelt es sich um ein über Jahrzehnte hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Täferlingen, das bereits großflächig von ähnlich genutzten Siedlungsgebieten umgeben ist. Anders als bei einer Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner im Plangebiet über die Jahre hinweg mit möglicherweise auftretenden Lärmemissionen (Straße, Gewerbe) arrangiert, ohne dass die Nutzer im Plangebiet hierdurch bislang faktisch eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten.

Verkehrslärmemissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmgeräusche der Hammeler Landstraße, in deren Nachbarschaft erfahrungsgemäß 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 Baugesetzbuch (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. 140 um einen einfachen

Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB handelt, mit dem die Grundzüge für eine bauliche Nachverdichtung auf dem Areal zwischen Ringstraße und Hammeler Landstraße planungsrechtlich gesichert werden sollen. Demzufolge werden in diesem einfachen Bebauungsplan vor allem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen etc. sowie ergänzende örtliche Bauvorschriften getroffen, während insbesondere die Thematik „Art der baulichen Nutzung“ analog zu einem Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu einem konkreten Bauvorhaben abgehandelt werden muss. 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. Analog zu den in der Vergangenheit bereits unmittelbar entlang der Hammeler Landstraße umgesetzten Bauvorhaben, müssen demzufolge die infolge des jeweiligen Schutzbedürfnisses einzelner Vorhaben ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des gesamten umgebenden Straßenverkehrslärms im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ggf. 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 straßenabgewandt zur Hammeler Landstraße orientiert werden.

Gewerbelärmemissionen

In östlicher Nachbarschaft befindet sich zwischen dem Plangebiet und der Portnerstraße ein gewachsener, seit Jahrzehnten bereits bestehender gewerblicher Betrieb. Im Bestand sind für dessen Emissionspotential bislang die im Plangebiet bereits bestehenden Wohngebäude Ringstraße 3 und 7 und Hammeler Landstraße 6 entscheidend und fungieren für diesen Betrieb als maßgebende Immissionsorte. Demzufolge werden die überbaubaren Grundstücksflächen für eine mögliche bauliche Nachverdichtung in Nachbarschaft dieses gewerblichen Betriebes im Bebauungsplan Nr. 140 nun so verortet, dass künftig mit Wohngebäuden oder sonstigen schutzbedürftigen baulichen Anlagen nicht näher an diesen Betrieb herangerückt werden kann. Für den in östlicher Nachbarschaft liegenden Gewerbebetrieb ergeben sich mit der aktuellen Planung demnach keine nachteiligen Auswirkungen bzw. dieser wird in seinem Emissionspotential nicht eingeschränkt. Wie bereits unter dem Kapitel „Verkehrslärmemissionen“ beschrieben, können ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen infolge einwirkender gewerblicher Emissionen entsprechend dem jeweiligen Schutzbedürfnis künftig konkret geplanter Vorhaben ebenfalls erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in einer Einzelfallbetrachtung (Schallbegutachtung etc.) nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien nachgewiesen und festgelegt werden.

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 anstehenden 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 einer potenziellen 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 den kleinteiligeren Grundstücken von Doppelhäusern 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 für eine bauliche Nachverdichtung maßgebenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet weitestgehend so verortet und abgegrenzt, dass die markanten Bestandsbaumstrukturen auch bei Umsetzung einer potenziellen baulichen Nachverdichtung weiterhin erhalten werden können. Dieses Erhaltungsziel wird durch eine Darstellung dieser Bereiche als „Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Planzeichnung (Teil A) auch nochmals besonders verdeutlicht. Zudem dürfen Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf 1,0 m Höhe) nur nach einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

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, ist vorgesehen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen zu gestalten.

E.2. Naturschutz

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

E.3. 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.4. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe hierzu auch Kapitel A.3.). 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.

Neusäß, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister

