

Gemeinde Nersingen, OT Straß

Bebauungsplan

"Industriestraße"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Ausgefertigt:

Nersingen, den _____

Erich Winkler, Erster Bürgermeister

V O R E N T W U R F

Neu-Ulm, 11.03.2019

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Innerhalb der Gemeinde Nersingen besteht ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Die Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft (DIWOG), ein Zusammenschluss der Neu-Ulmer Wohngesellschaft (NUWOG) und der Gemeinde Nersingen, kann aus diesem Grund eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1247/2 erwerben und hierauf Gebäude mit geförderten Wohnungen erstellen.

Die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 1247/2 wird durch den derzeitigen Grundstückseigentümer voraussichtlich selbst mit einer gemischten Nutzung bebaut.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Entwicklung des innerhalb des Plangebietes ist deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig. Das Bebauungsplanverfahren wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Neu-Ulm gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Gemeindegebiet des Ortsteils Straß, unmittelbar angrenzend an eine bestehende Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen sowie an eine gewerbliche Nutzung im Norden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Industriestraße begrenzt. Weiter nördlich befinden sich gewerblich genutzte Gebäude.

Im Osten, Süden und Westen schließt eine bestehende Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an.

Im Plangebiet besteht ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldachausprägung, das derzeit bewohnt ist. Im Süden befinden sich zusammenhängende Flachdachgebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen. Im Norden befindet sich zudem noch eine Garage bzw. ein Abstellschuppen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1247/2 und weist eine Größe von ca. 6.409 m² auf.

4. Geplante Bebauung

Zur Neugestaltung des westlichen Grundstücksteils (künftiges Grundstück der DIWOG) ist vorgesehen, parallel zum Bauleitplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung mit 4 teilnehmenden Büros durchzuführen.

Grundlegendes Ziel ist in diesem Grundstücksteil dabei die Schaffung von bezahlbarem sowie gefördertem Wohnraum. Es sind Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen zur Industriestraße und maximal 3 Vollgeschossen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Parkierung soll ebenerdig erfolgen, dabei ist 1 Stellplatz pro Wohnung vorzusehen.

Für den östlichen Grundstücksbereich besteht derzeit noch keine konkrete Planung. In diesem Bereich wird jedoch auf mind. 20 % der Fläche aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung im westlichen Bereich, eine gewerbliche Nutzung notwendig.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird aufgrund ihrer Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.263 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Das Verfahren wird trotz dem beschleunigten Verfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit eine angemessene Möglichkeit zur Beteiligung zu geben.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Nutzungen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zur Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters als Mischgebiet mit einem wohnlichen Anteil, wird die Art der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig sind.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Bebauung ausgehen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind im nahegelegenen Ortskern von Straß bzw. Nersingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits.

Der Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen sowie der Lage im Umfeld einer Wohn- und Gewerbebebauung trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zur Sicherung einer möglichst flexiblen sowie dem Umfeld angepassten Bebauung wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Dichte der umliegenden Wohn- und Gewerbebebauung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze mit den Zufahrten, Nebenanlagen sowie für Zugänge bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, OK) wird als Höchstgrenze definiert. Die maximal zulässige Oberkante wird entsprechend der angedachten und der umliegend bestehenden Bebauung auf 12,50 m festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist der nächstgelegene Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Bebauung des Plangebietes gewährleistet, die sich in die vorhandene Struktur der angrenzenden Bebauung einfügt.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzgaragen zulässig. Die entsprechenden Vorgaben von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht gestattet.

Die Bauweise wird für alle Teilflächen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6.4. Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Silheimer Straße aus auf die Römerstraße sowie die Industriestraße.

Aufgrund der Plangebietsgröße sind keine weiteren internen Erschließungsstraßen notwendig.

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung Nersingen nachzuweisen.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen
- Festlegung, dass Platzflächen und ebenerdige Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind

6.6. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.7. Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet, deren Ergebnisse in die weitere Planung mit einfließen.

Bis zur Vorlage des Gutachtens gilt folgende Vorabschätzung für das Plangebiet:

Im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend sind Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und der Haselmaus nicht auszuschließen. Die Tierarten werden im Jahr 2019 von Frühjahr bis Spätsommer untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert.

6.8. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit der Berichts-Nr. C190017 angefertigt, um die Verträglichkeit der Mischgebietsfläche mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen und Nutzflächen zu prüfen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde bei der Grundlagenermittlung und Bewertung des Mischgebietes wie folgt vorgegangen:

- Die Gewerbebetriebe in der Umgebung des Mischgebietes sind entsprechend ihrem zulässigen, in Genehmigungsbescheiden fixierten Geräuschpotential berücksichtigt.
- Die darüber hinaus in der Umgebung vorhandenen Gewerbeflächen sind entsprechend ihren in Bebauungsplänen zugewiesenen Lärmkontingenten berücksichtigt.
- Das auf der Planfläche zur Firma C.F. Maier Giesserei Scheeff GmbH & Co. KG hin orientierte, bestehende Wohngebäude ist bereits in vergangenen schalltechnischen Untersuchungen als Mischgebiet eingestuft und entsprechend in Genehmigungsbescheiden übernommen worden.
- Im Mischgebiet hinzukommende Gewerbenutzungen dürfen an den Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine relevanten Geräuschbeiträge liefern.

Unter den genannten Voraussetzungen werden im gesamten Einwirkungsbereich des Mischgebietes die für schutzbedürftige Nutzungen geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten.

Durch die Realisierung des Mischgebiets werden die vorhandenen Gewerbebetriebe und gewerblichen Nutzflächen nicht über die derzeitige Situation hinaus eingeschränkt und bleibt überdies ein Spielraum für Betriebsveränderungen erhalten.

Bei Bauvorhaben auf der Mischgebietsfläche sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

6.9. Infrastrukturversorgung, Leitungsrecht

Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz der Industriestraße angeschlossen werden. Die Kanäle zur Ableitung des Schmutzwassers sind dafür ausreichend dimensioniert.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Geltungsbereiches diagonal von Nord nach Süd ein Entwässerungskanal der Gemeinde, der über ein Leitungsrecht gesichert wird.

6.10. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebietes als Mischgebiet mit einem Wohn- und einem Gewerbeanteil, werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung, für PKW-Stellplätze, für die Freiflächengestaltung und für Einfriedungen bestimmt.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Nutzungskategorie	Größe in m ²	
Mischgebiet	ca. 6.409 m ²	(100,0 %)
Geltungsbereich gesamt	ca. 6.409 m²	(100,0 %)