

Stadt Illertissen

Bebauungsplan

Nr. 1/2017 "Stadtgebiet Nord-West" - Teilabschnitt Zentraler Bereich, 1. Ände- rung

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 25.05.2025

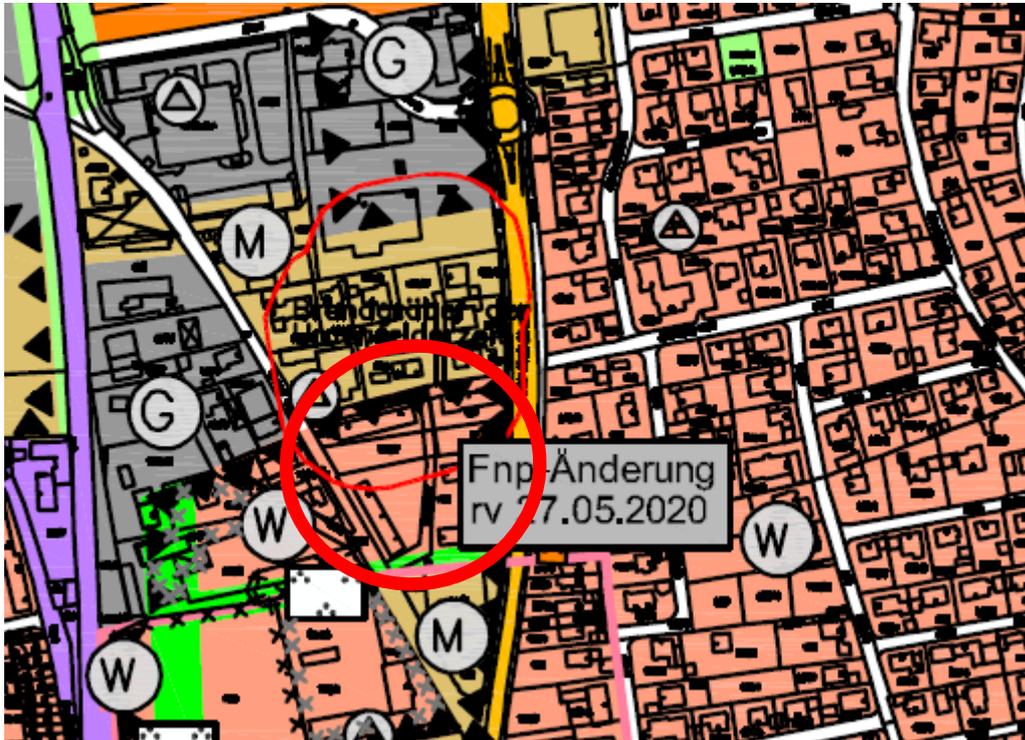
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



2. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnungsbau GmbH Illertissen plant auf einem Teilbereich der Flächen südlich der Josef-Lumper-Straße die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage.

Für das Plangebiet besteht der seit Mai 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtgebiet Nord-West“ – Teilabschnitt Zentraler Bereich.

Aufgrund der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Gebäudeplanung für die Flächen innerhalb des Plangebiets stimmen in Teilbereichen die Baugrenzen nicht mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung überein. Ebenfalls kann ein durch das Grundstück verlaufendes Leitungsrecht entfallen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Gebäudeplanung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den überplanten Teilbereich notwendig.

3. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1210, 1210/2, 1210/3, 1211, 1211/1 und 1211/2 der Gemarkung Illertissen und weist eine Größe von ca. 9.339 m² auf.

Die Grundstücksflächen sind derzeit durch 5 Mehrfamilienhäuser mit 2- bis 3-Vollgeschossen sowie einer Walmdachausbildung bebaut.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich kommt im Norden eine gemischte Bebauung, bestehend aus Gewerbebetrieben sowie einer überwiegend 2-geschossigen

Einzelhausbebauung mit einer Satteldachausbildung zum Liegen. Östlich und Westlich befindet sich die Trasse der Ulmer Straße sowie des Saumwegs. Südlich grenzt die Bebauung eines Gewerbebetriebs mit einer Satteldachausbildung an das Plangebiet an.

Das weitere Umfeld ist im Osten durch eine überwiegende Wohnbebauung sowie im Norden, Süden und Westen durch eine gemischte Bebauung bestehende aus Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt.

4. Geplante Gestaltung des Plangebiets

Für die Gestaltung des Plangebiets und deren Baukörper wurde durch das Architekturbüro Graf eine Gebäudeplanung ausgearbeitet, welche die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet.

Geplant sind dabei 4 Mehrfamilienhäuser, welche in einer Blockrandbebauung um einen gemeinsam nutzbaren Innenbereich angeordnet werden.

Die Gebäude orientieren sich dabei in ihrer Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung. Dabei sind die beiden nördlich sowie das westlich gelegene Gebäude, im Übergang zur bestehenden Bebauung, mit 3 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung vorgesehen. Der südöstlich geplante Baukörper entlang der Ulmer Straße ist mit 4 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung vorgesehen. Insgesamt sind in den 4 Baukörpern ca. 71 Wohneinheiten geplant.

Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit ca. 89 Stellplätzen und einer gemeinsamen Zufahrt vom Saumweg aus.

Durch die gemeinsame Tiefgarage kann das Plangebiet von ebenerdig parkenden Fahrzeugen freigehalten und der Innenbereich mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

5. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren mit nur einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der vorgesehenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind damit folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der Größe und der Lage des Plangebiets sowie den zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Wohnbebauung ausgehen können. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind im Kern von Illertissen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits. Der Gebietscharakter als allgemeines

Wohngebiet bleibt aufgrund der Lage im Umfeld einer weitgehenden Wohnbebauung trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Zudem darf die zulässige GRZ für die Errichtung von Tiefgaragen, Platzflächen, Stellplätzen, Garagen, Wege sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 0,8 überschritten werden. Damit kann erreicht werden, dass die oberirdischen Bereiche frei von parkenden Autos gehalten und entsprechend attraktiv gestaltet und begrünt werden können.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) werden mit 9,0 m bzw. 12,0 m bestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Bezug zur Höhe der vorgelagerten, fertigen Straßenverkehrsfläche bestimmt (Saumweg).

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung können die vorgesehenen Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Des Weiteren wird mit den Festsetzungen erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden dabei auf der Grundlage der städtebaulichen Planungskonzepte festgesetzt.

Zudem werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen festgesetzt. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen gerecht zu werden, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechen einem vorhersehbaren gebietstypischen Bedarf. Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Trasse des Saumwegs. Eine direkte Zufahrt auf die Ulmer Straße ist nicht zulässig.

Der Saumweg ist mit einer Straßenbreite von ca. 6,50 m ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die nördlich des Plangebiets bestehende gemischte Bebauung wird nach wie vor über die Josef-Lumper-Straße erschlossen. Ein direkter Durchstich der Josef-Lumper-Straße auf die Ulmer Straße für Fahrzeuge ist dabei nicht mehr vorgesehen. Um die Erschließung mit LKW dennoch sicherzustellen, wird im östlichen Bereich der Josef-Lumper-Straße ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geplant. Ein direkter Durchstich auf die Ulmer Straße wird nur noch für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Um eine bessere fußläufige Durchquerung des Plangebiets zu ermöglichen, wird im südlichen Bereich des Plangebiets ein Fuß- und Radweg zwischen Saumweg und der Ulmer Straße festgesetzt.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 89 Stellplätzen sowie einer Zufahrt vom Saumweg aus nachgewiesen. Als Stellplatzschlüssel wurde im Bebauungsplan 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Für betreutes Wohnen gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit. Ergänzend zu den Wohnungsstellplätzen müssen 5% Besucherstellplätze in der Tiefgarage hergestellt werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Laubbäumen
- Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Sammlung und Versickerung des anfallenden, sauberen Oberflächenwassers, sofern mit einem vertretbaren Aufwand möglich.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung

6.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 § 2 Abs. 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Neubebauung der Grundstücke gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.8 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Im Rahmen des Planungsprozesses zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurden insbesondere Maßnahmen zur Umsiedlung und Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse sowie CEF-Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (Anbringen von Nisthilfen) vorgeschrieben.

Aufgrund dessen, dass die im Artenschutzgutachten vorgesehenen Maßnahmen für die Zauneidechse sowie die Vögel bereits durchgeführt wurden, sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

6.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind über die bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze aus gesichert.

6.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm und Gewerbelärm ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Plangebiet eingetragen.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde bzgl. des Verkehrslärms ermittelt, dass innerhalb des Tag- bzw. Nachtzeitraumes die anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet z.T. überschritten werden. Nachts wird der für allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) ebenso wie der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert im gesamten Plangebiet überschritten.

Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie des o.g. Schwellenwertes wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

6.11 Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus Dach-, privaten Hof- und Verkehrsflächen sowie von Pkw-Stellplätzen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Der Untergrund ist auf seine Sickerfähigkeit zu überprüfen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte ist nur noch zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten."

6.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als innerstädtisches, durchgrüntes Wohngebiet werden für die Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dach- und Fassadengestaltung, für die Gestaltung der Nebenanlagen, für Werbeanlagen, die Freiflächengestaltung, zu Einfriedungen sie zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt.

7. Kosten- und Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

NutzungskategorieGröße in m²

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.615 m ² (82,4 %)
- Verkehrsflächen	ca. 1.027 m ² (11,1 %)
- öffentliche Grünfläche	ca. 600 m ² (6,5 %)
Geltungsbereich gesamt	ca. 9.242 m² (100,0 %)

7.2 Kostenangaben

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgesichert.