



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 4/2015 „Für das Mischgebiet südlich der Rudolf-Diesel-Str. und östlich der Wilhelm-Walker-Str.“ – 1. Änderung, Gemarkung Illertissen

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

STAND 16.04.2025

Bearbeitung:
Stadt Illertissen
SG 41 Stadtplanung | Baurecht
Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensablauf

2.2 Umweltbelange

3. Plangebiet

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.2 Flächennutzungsplan

5. Begründung der Festsetzungen

6. Flächenbilanz

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 – 1. Änderung umfasst ca. 19.000 m² und befindet sich zwischen der Rudolf-Diesel-Str. im Osten und im Norden, der Wilhelm-Walker-Straße im Westen und dem Wilhelm-Maybach-Weg im Süden. Das Gebiet wird aktuell gewerblich genutzt, der vorhandene, aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/2015 setzt ein Mischgebiet für den Geltungsbereich der 1. Änderung fest.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/2015 ist es, die städtebauliche Ordnung durch detailliertere Festsetzungen als im Original Bebauungsplan Nr. 4/2015 zu gewährleisten. Da sich das übrige Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4/2015 baulich als Wohngebiet entwickelt hat, jedoch für den Geltungsbereich der 1. Änderung noch bauliche Entwicklungen zu erwarten sind, soll durch diese Änderung eine Sicherung der gemischten Baufläche für dieses Gebiet, welche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, gesichert werden. Für die kompakte zusammenhängende Fläche, soll eine Erschließung für eine spätere Umgestaltung der Fläche vorgegeben werden und eine bauliche Entwicklung ermöglichen, welche die umliegende Bestandsbebauung und Bestandsnutzung berücksichtigt.

2. Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 4/2015 – 1. Änderung befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Illertissen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4/2015 – 1. Änderung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Verkehrsflächen. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Verfahren nicht verzichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/2015 – 1. Änderung wurde am 21.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Illertissen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 1 dargestellt.

2.2 Umweltbelange

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neu-Ulm kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, der Umweltbericht in der Fassung vom 09.02.2028 aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dessen Aktualität zu überprüfen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.000 m². Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung in West- Ost-Richtung von ca. 161 m und in Nord- Süd-Richtung von 118 m. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Verkehrsfläche, welche in Privatbesitz ist, diese erschließt aktuell die östlich benachbarten Wohngebäude.

Südlich angrenzend zum Plangebiet befinden Doppelhäuser, deren natürliches Niveau um ca. einen Meter höher liegt. Im Norden führt mit der Rudolf-Diesel-Straße eine großzügig ausgebaute Straße am Plangebiet vorbei. Diese Straße hat u.a. eine Erschließungsfunktion für die ansässigen Gewerbebetriebe zur Nordtangente und den damit verbundenen LKW Verkehr.



Abb.: 1 Geltungsbereich BP Nr. 4/2015 – 1. Änderung



Abb. 2: Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Illertissen, und bildet in seiner tatsächlichen, aktuellen Nutzung einen Ausläufer des nördlich benachbarten Gewerbegebietes, von drei Seiten eingebettet in ein Gebiet mit Wohnnutzung. Das Plangebiet ist im Westen durch die Wilhelm-Walker-Straße erschlossen und von durch die Rudolf-Diesel-Straße. Eine überörtliche Erschließung in direkter Nähe ist nicht vorhanden.

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms vom 14.05.2020 ist Illertissen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** selbst vom 01.06.2023 beschreibt auf Seite 47:

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

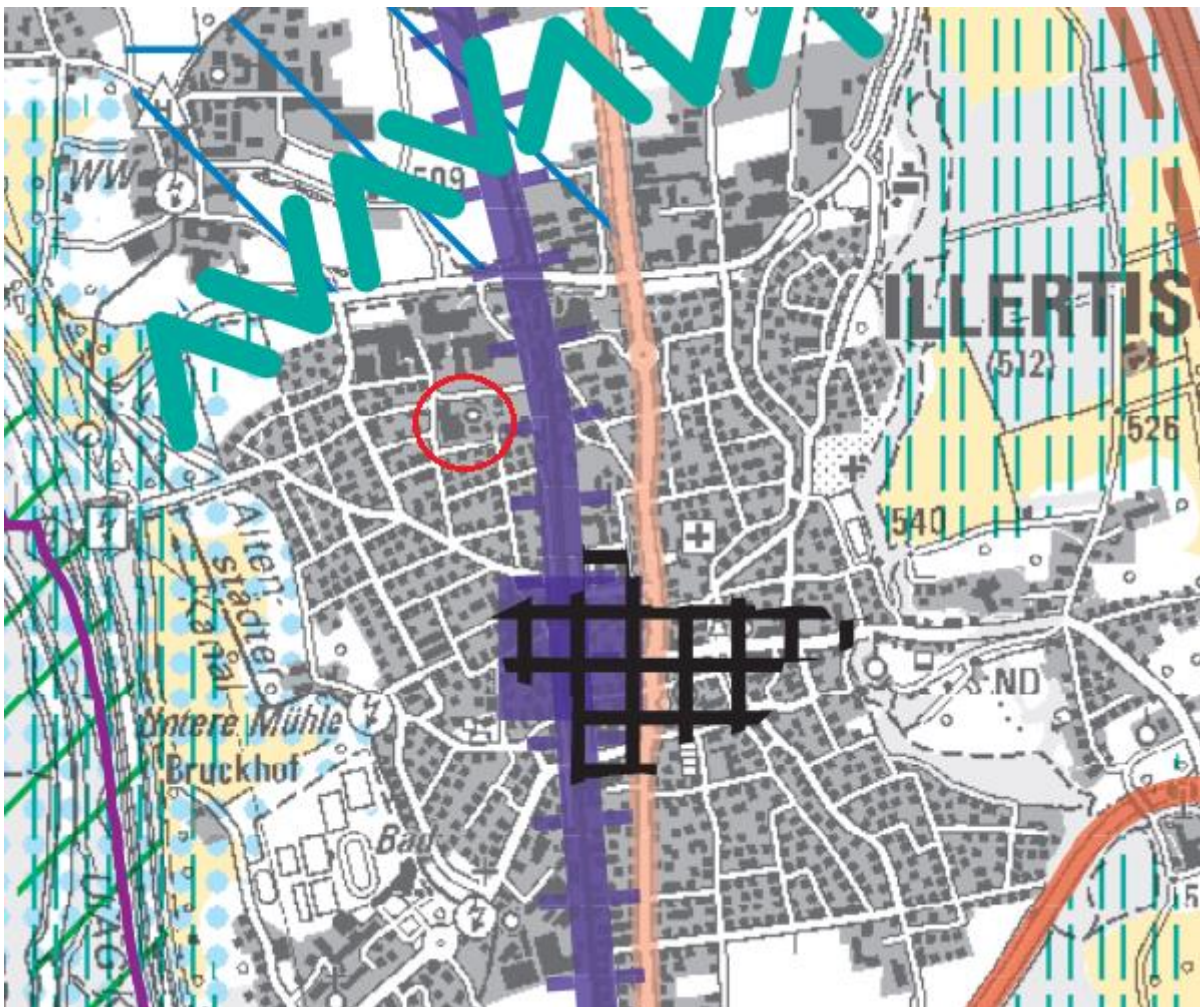


Abb. 3: Regionalplan Donau – Iller Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des **Regionalplans Donau-Iller** als Satzung beschlossen. Der Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung als Siedlungsfläche für Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dar.

Die Grundsätze des Regionalplanes sind zu beachten und werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Grundsatz unter A Allgemeine Ziele Nummer 3 „Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen, in Kraft getreten am 11.08.2010, stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Im östlichen und südlichen benachbarten Bereich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine gemischte Baufläche dar. Westlich des Geltungsbereiches wird eine Wohnbaufläche dargestellt und nördlich eine gewerbliche Baufläche. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aus dem Flächennutzungsplan heraus, eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich ist daher nicht erforderlich.

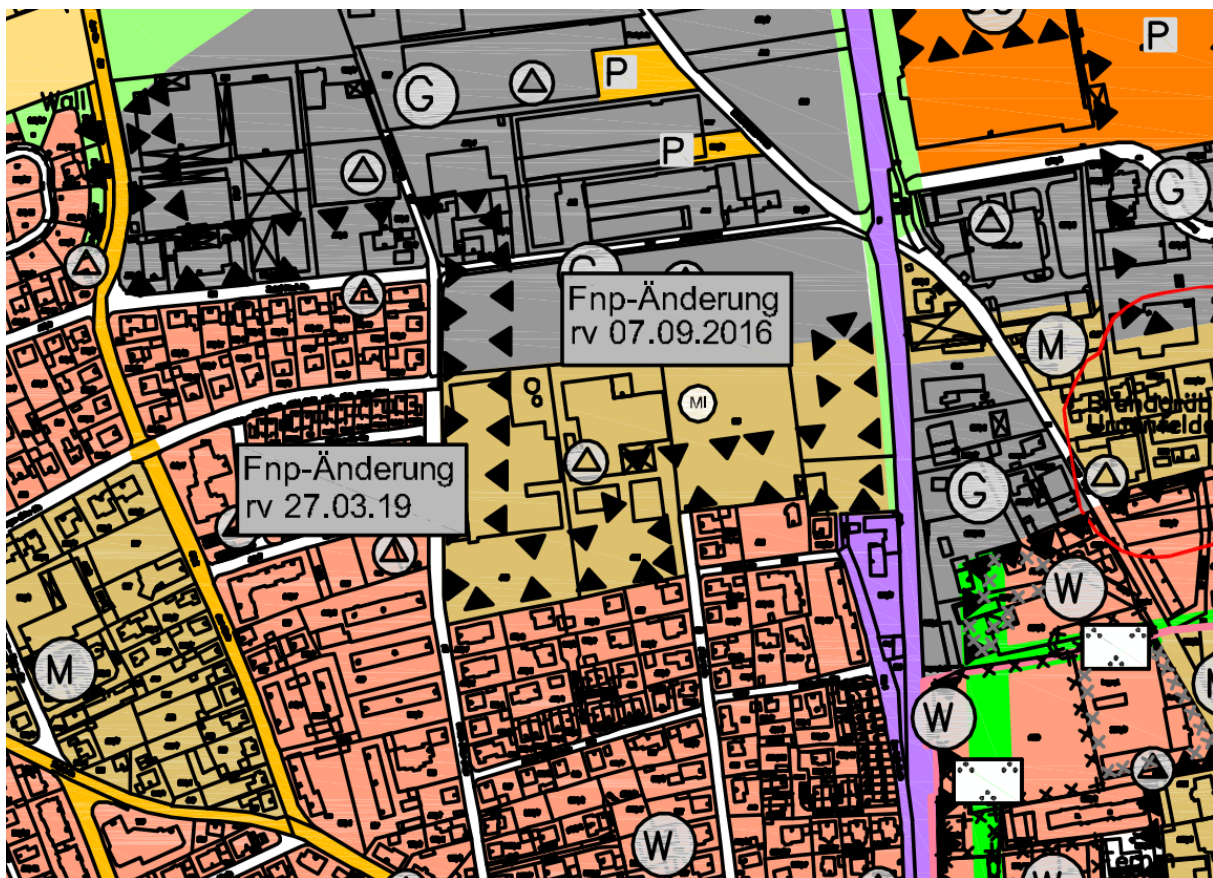


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgelegt. Für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets ist eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Diese Nutzungsmischung findet idealerweise auch innerhalb der evtl. entstehenden Gebäude statt. Um dies zu gewährleisten werden in den Mischgebieten MI1 und MI 2 abweichend von § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und kulturelle, soziale- und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind an zentrumsnäheren Standorten vorgesehen um das Stadtzentrum als kulturellen Mittelpunkt von Illertissen zu festigen. Sportliche Nutzungen sollen ebenfalls auf dem vorhandenen Sportzentrum im Südwesten der Kernstadt stattfinden und durch eine entsprechende Nutzungseinschränkung im Plangebiet eine Konkurrenzsituation vermieden werden. Anlagen für das Beherbergungsgewerbe sind in ausreichender Anzahl in der Kernstadt vorhanden um die aktuelle Nachfrage an Fremdenverkehr abzudecken. Ein potenzieller Mehrbedarf soll zukünftig im zentralen Gebiet, vorrangig im Sanierungsgebiet abgedeckt werden.

Um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Begründung zu LEP 5.3 „Einzelhandelsagglomerationen“) wird die Vermarktung innenstadtrelevanter Sortimente in diesem Bereich ausgeschlossen. Bereits im ISEK von 2010 wurden für die Innenstadt Leitziele vorgegeben, u.a. den Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern. Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten (Fortschreibung ISEK vom 15.05.2023; S.59) wird für eine Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich Sorge getragen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Aufgrund des baulichen Zustands der Bestandsbebauung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass eine bauliche Neuordnung auf dieser Fläche stattfinden wird. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 soll bzgl. der Dimensionierung einer zukünftigen baulichen Entwicklung mit der umgebenden Bestandsbebauung abgestimmt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht den, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für Mischgebiete. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll von dieser Regelung nicht abgewichen werden, da bereits die überbaubare Grundstücksfläche planzeichnerisch enger definiert wurde.

Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Zulässigkeit mehrgeschossiger Gebäude soll dem Flächenbedarf und den Nutzungsansprüchen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 entsprochen werden. Gebäude mit drei Vollgeschossen in MI 2 sollen entlang der breit ausgebauten Rudolf-Diesel-Straße eine klare Straßenraumkante ausbilden, während im Innenbereich des Baufeldes mit MI 1 eine kleinteiligere und niedrigere Bebauung realisiert werden soll.

Durch die, in der Höhe großzügig gehaltene Festsetzung der Gebäudehöhe, kann über dem dritten Vollgeschoss in MI 2 und über dem zweiten Vollgeschoss in MI 1 noch ein Staffelgeschoss errichtet werden, sofern dieses maximal 66% der darunterliegenden Geschossfläche einnimmt. Die hier ermöglichten Staffelgeschosse sollen der effizienteren Ausnutzung der Grundfläche dienen, durch deren optisches Zurücktreten, erzeugen Staffelgeschosse jedoch kein optisches Übergewicht im Straßenraumbild.

Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet um den zukünftig entstehenden Gebäuden eine möglichst gute Südausrichtung zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen in MI 2 die Gebäude entlang der Rudolf-Diesel-Straße ausgerichtet werden um eine Straßenraumkante ausbilden zu können.

Um eine kompakte Bauweise und eine gute Ausnutzung der Grundfläche unter Beibehaltung der einer adäquaten Wohnqualität zu ermöglichen, werden als Bauweise die offene Bauweise in Kombination mit Doppelhäusern und Hausgruppen in MI 1 festgesetzt. In MI 2 werden gewerbliche Nutzungen angestrebt, welche erfahrungsgemäß auf die Festsetzung Einzelhäuser für deren baulichen Organisation der gewerblichen Nutzung angewiesen ist.

Nebenanlagen und Stellplätze

Aufgrund der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebengebäude sollen jedoch optisch, vom Straßenraum nicht in den Vordergrund treten, weshalb deren Zulässigkeit dahingehend beschränkt wird, dass diese nur in einer Entfernung von fünf Metern von der Verkehrsfläche errichtet werden dürfen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für den Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt, welche aktuell noch bebaut ist. Ziel der besagten Verkehrsfläche ist eine ausreichende Sicherung der Erschließung in der Tiefe des Plangebiets. Ebenfalls soll mit dieser Festsetzung eine ausreichende Qualität und Verkehrssicherheit der Erschließungsfläche gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Zum vorbeugendem Schutz vor Starkregenereignissen soll das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden um die kommunalen Regenwasserleitungen nicht zu überlasten. Für die technisch richtige Versickerung werden in den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung auf geltende Verordnungen und Arbeitshilfen hingewiesen.

Grünordnung

Das Plangebiet ist eingebettet in einem stark versiegelten Stadtgebiet. Durch die Festsetzung einer privaten Begrünung, welche frei von jeder Bebauung zu halten ist und zusätzlichen Bäumen, soll die Wohnqualität in diesem Bereich durch eine Aufwertung des Straßenraumbildes gesteigert werden. Die zu pflanzenden Bäume sollen für eine Beschattung des Fußweges sorgen und durch deren Verbreiterung des Straßenraumes eine natürliche Durchlüftungsschneise ermöglichen.

6. Flächenbilanz

Grünfläche	1.268 m ²
Mischgebiet	15.188 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	6.222 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.443 m ²
Gesamt	18.899 m ²

Illertissen, _____

.....
Jürgen Eisen
Erster Bürgermeister