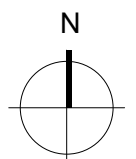


Stadt Günzburg
"Zwischen Bahnlinie GZ-MN und
der Straße Am Rain"

Geltungsbereich

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



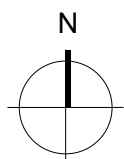
Stand: 26.02.2018
 Maßstab: 1:1.000



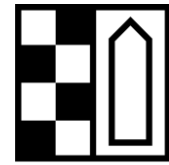
Stadt Günzburg
"Zwischen Bahnlinie GZ-MN
und der Straße Am Rain"

Bebauungsvorschlag

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 26.02.2018
 Maßstab: 1:1.000



Bebauungsplans Nr. 64 „Zwischen Bahnlinie Günzburg – Mindelheim und der Straße Am Rain“ und

18. Änderung des Flächennutzungsplans (ehemaliges Minholzgelände)

Begründung

I. Ziel und Zweck der Planung

Auf der Gewerbebrache des ehemaligen Firmengeländes der Firma "Minholz" beabsichtigen die Grundstückseigentümer, Fa. Lehner-Haus GmbH und Klischke Immobilien-Dienste GmbH, eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Vorrangig sollen dabei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung einer faktischen Gewerbebrache. Planungsziel ist, die örtliche Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere an Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Günzburg und insbesondere im Ortsteil Wasserburg zu decken. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche wird dem städtebaulichen Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem Vorrang der Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen im Außenbereich entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortsteil Wasserburg und ist im Norden, Westen und Süden umgeben von Wohngebäuden. Im Osten grenzt die Bahnlinie Günzburg – Mindelheim an den vorgesehenen Geltungsbereich. In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet die Fa. Arkema GmbH, Niederlassung Günzburg (Denzinger Straße 7). In dem Betrieb wird mit Stoffen im Sinne der Störfallverordnung umgegangen. Die anlagenbezogene Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beinhaltet die Störfallverhinderung und die Begrenzung von Störfallauswirkungen, falls unerwartet etwas passieren sollte. Die Bauleitplanung ist zusätzlich gefordert, bezogen auf „Dennoch“-Störfälle, die vernünftigerweise nicht ausgeschlossen werden können, Störfallfolgen außerhalb des Betriebsbereichs zu begrenzen. Das löst einen Planungsbedarf aus. Bei den genehmigten BImSch-Anlagen ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 92/8, 92/20, 92/23, 93/5, 93/8, 93/9 und 93/11 mit einer Größe von ca. 2,24 ha.

Die Planung wird als Angebotsbebauungsplan mit einem zweistufigen Verfahren sowie einer parallelen Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

II. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets im Süden eine gemischte Baufläche sowie im mittleren Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Umrahmt wird der Änderungsbereich von einer Grünfläche.



Da somit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist parallel die 18. Änderung des Flächennutzungsplans (ehemaliges Minholz-Gelände) erforderlich.

III. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Für die geplante Bebauung des Geltungsbereiches wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Dabei sind ca. 31 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit bis zu zwei Geschossen vorgesehen.

Die Wohnungsbaugrundstücke des städtebaulichen Entwurfes weisen Größen zwischen 500 m² und 770 m² auf. Im Rahmen der Grundstücksvergaben sind auch andere Grundstücksgrößen entsprechend der konkreten Bedarfe der Erwerber möglich.

Die Gebäude entlang der Bahnlinie werden aus Gründen des Lärmschutzes als geschlossene Baureihe mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen ausgebildet. Dieser Planungsansatz korrespondiert mit Anforderungen, die sich infolge des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verbunden mit der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ergeben und deren Umsetzung methodisch auf dem KAS-18-Leifaden beruht (Kommission für Anlagensicherheit: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung). Das Baugebiet liegt randlich im sogenannten Achtungsabstand des östlichen Chemiebetriebes. Die Bildung eines Gebäuderiegels schützt potentiell vor Druckwellen (mechanische Gefahr, im Bebauungsvorschlag als einfache Schraffur dargestellt), die auf Explosionen folgen können. Ferner wird ein Bereich gekennzeichnet, in dem methodisch rechnerisch bedingt verdriftete gasförmige Stoffe zu toxischen Gefahren werden können (im Bebauungsvorschlag als Kreuz-Schraffur dargestellt). Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen findet im weiteren Verfahren statt.

Entsprechend einer Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wird gefordert, eine freizuhaltenen Sichtfläche zur Ermöglichung einer Eisenbahngeschwindigkeit von 80 km/h innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Diese Anregung wird bei der Planung berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine Anbindung an die Ortsstraße (Fl.st. Nr. 93/12), dem Rußbaumweg (Fl.st. Nr. 92/23) sowie an die Straße Am Rain (Fl.st. Nr. 92/8). Die interne Erschließung stellt eine Ringerschließung dar. In Teilbereichen der angeführten Erschließungsstraßen werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Besucherstellplätze mit Baumüberstellungen vorgesehen.

Die Verbindung der Ortsstraße mit dem Rußbaumweg soll mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet werden. Die Ringerschließung kann als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten gestaltet werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche zwischen der Verbindung Ortsstraße zum Rußbaumweg und der Ringerschließung sowie eine Baumreihe entlang der Ortsstraße in Verbindung mit den öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Hier können auch einzelne Spielgeräte aufgestellt werden. Weiterhin ist auf den privaten Grundstücken je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

IV. Vorgesehene Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Art der baulichen Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Dabei sollen nur Wohngebäude und untergeordnete Büronutzungen zugelassen werden. Die weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da sie zu Störungen und Beeinträchtigungen des Wohngebietes führen können. Darüber hinaus sind diese ausgeschlossenen Nutzungen im Ortsteil Wasserburg bereits vorhanden.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen zu:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 max. zul. Höhe der baulichen Anlagen mit Satteldächern 8,50 m
Überbaubare Grundstücksfläche	durch Baugrenzen bestimmt
Bauweise	Offene Bauweise, entlang Bahnlinie abweichende Bauweise (Schallschutz)
Dachform	Sattel-, Walm-, Pultdächer, entlang Bahnlinie Flachdächer wg. Achtungsabstand
Grünordnung	Interne Grünverbindung, Baumüberstellung öffentliche Stellplätze, Pflanzgebote