

STADT GUNZENHAUSEN

LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
„Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet V“

durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1482/107, 1482/22, 1482/106,
alle Gemarkung Gunzenhausen

(Albert-Schweitzer-Straße/Elsa-Brandström-Straße)
für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern

Verfahren gem. § 13 a



Begründung

Ausfertigung 10.06.2020

ERMISCH



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

Inhalt

1. PLANUNGSABSICHT	3
2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	6
4. ERSCHLIEßUNG	6
5. ART BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND 2 BAUGB)	6
6. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND 2 BAUGB).....	6
Grundflächenzahl	6
Geschossflächenzahl	7
7. ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG (§ 9 ABS. 2A BAUGB)	7
8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4).....	8
9. AUFSTELLUNGSVERMERK	8
ANLAGE	8

1. PLANUNGSABSICHT

Die Stadt Gunzenhausen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet V" durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1482/107,1482/22, 1482/106, alle Gemarkung Gunzenhausen (Albert-Schweitzer-Straße/Elsa-Brandström-Straße) die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen zuzulassen.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Das bisherige Bürogebäude (ehemalige AOK) wird nicht mehr genutzt und soll abgerissen werden. Anstelle der Büronutzung sollen, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan (Stand 20.02.75/23.04.75/25.09.1995) festgesetzt, Wohngebäude realisiert werden und somit der hohen Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen Rechnung getragen werden. Die Bebauung in der Umgebung besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden.

Die notwendigen Änderungen betreffen eine geringe Veränderung der Baugrenzen sowie die Anpassung der Grundflächenzahl bzw. das Maß der baulichen Nutzung.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet V", Stand 20.02.75/23.04.75/25.09.1995 gelten unverändert.



Abbildung 1: Blick von Nordwesten/ Albert-Schweitzer-Straße auf das Bestandsgebäude



Abbildung 2: Blick von Südwesten auf das Bestandsgebäude



Abbildung 3: Blick auf das Bestandsgebäude und in die Elsa-Brandström-Straße

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Albert-Schweitzer-Straße und der Elsa-Brandström-Straße und wird an drei Seiten von Straßen begrenzt.

Auf der Südseite der Elsa-Brandström-Straße befinden sich ein siebengeschossiges Wohngebäude und die Zufahrt zu einem Garagenhof.

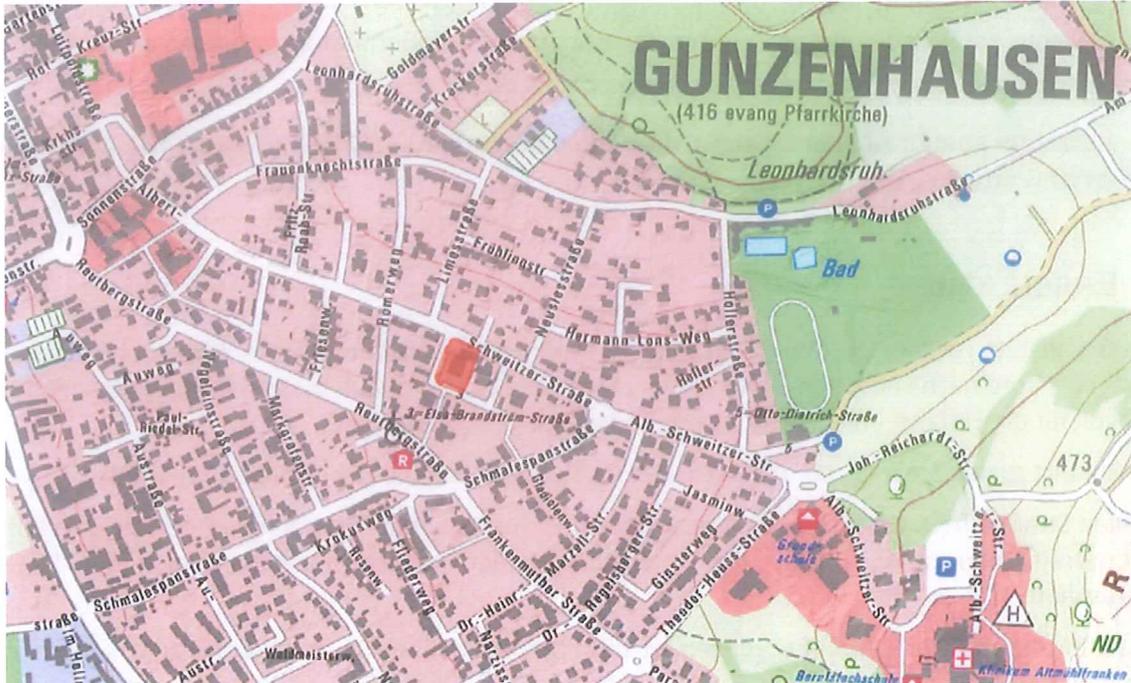


Abbildung 4: Übersichtslageplan

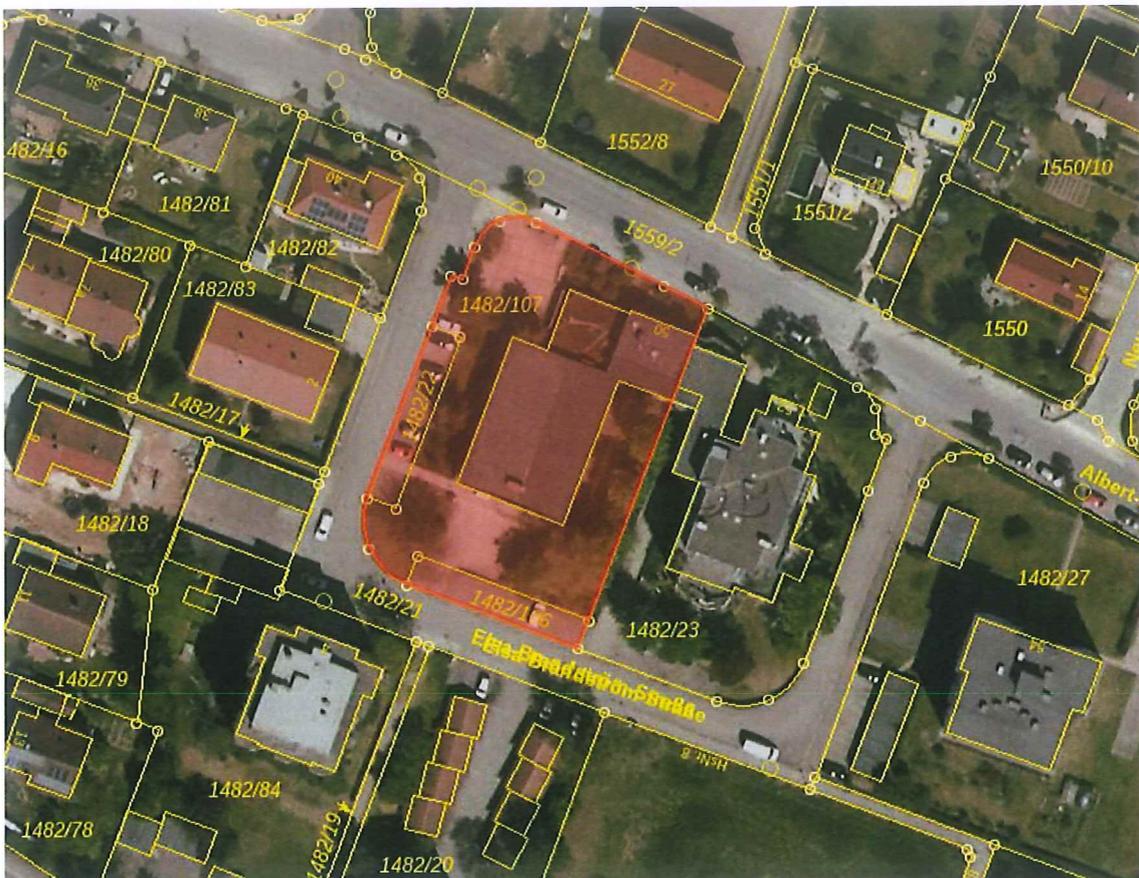


Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich

3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 11.05.2020) wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, durchgeführt und liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Bei der Begehung im Mai mittels Wärmebildkamera wurde das Gebäude von außen und innen auf Besiedlungsspuren (Vögel, Säugetiere) untersucht.

Die verblechten Flachdachabschlüsse sind mit Lochblechen gegen eine Besiedlung durch Tiere geschützt. An weiteren schmalen Verblechungen (Betonunterseiten, Fensterbretter) sowie Sonnenschutz-Jalousien, Rolladenkästen konnten keine Spuren von Fledermäusen gefunden werden.

Auf der Fläche wurden keine brütenden Vögel angetroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

4. ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück ist über die Albert-Schweitzer-Straße und die Elsa-Brandström-Straße erschlossen. Es weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 3,50 m auf. Dieser Höhenunterschied kann sinnvoll für die Einfahrt und Errichtung der Tiefgarage genutzt werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage erfolgt über die Elsa-Brandström-Straße.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

5. ART BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND 2 BAUGB)

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern entspricht dieser Festsetzung und dem städtebaulichen Umfeld.

Nachdem der größte Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht wird, ist eine Bebauung des Grundstücks mit 2 Häusern möglich. Diese dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist städtebaulich sinnvoll und im Umfeld vertretbar.

Durch die angrenzenden Straßen auf 3 Seiten ist ausreichend Platz bis zu den bestehenden Nachbargebäuden gegeben und für die geplante Bebauung auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Weiterhin trägt diese Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Infrastruktur dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

6. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND 2 BAUGB)

Grundflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte max. Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Dies ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn „die Über-

schreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden".

Die erhöhte GRZ wird im vorliegenden Fall allein durch den Bau der Tiefgarage ausgelöst. Eine größere Tiefgarage ist jedoch gegenüber oberirdischen Stellplätzen deutlich zu befürworten, da sie die Beeinträchtigung der Nachbarschaft reduziert und auf der Überdeckung der Tiefgarage noch Außenanlagen möglich sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die angrenzenden Straßen auf 3 Seiten bestehen zu Nachbarbebauungen ausreichend Abstände und werden diese weder in der Belüftung noch in der Belichtung beeinträchtigt. Das gleiche gilt auch für das Grundstück und die geplanten Gebäude, die auf mind. 2-3 Seiten sehr große Abstände zur Nachbarbebauung aufweisen.

Geschossflächenzahl

Für die Geschossflächenzahl wird als höchst zulässiges Maß eine GFZ von 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschosszahl ein geringeres Maß ergibt.

Dies wird damit begründet, dass sich die festgesetzte Nutzung gegenüber der bisherigen Nutzung (Bürogebäude) zur Schaffung von Wohnraum verändert und eine Nachverdichtung im Innenbereich gegenüber dem Bauen auf der "grünen Wiese" in jedem Fall zu bevorzugen ist. Das gleiche gilt für die Umnutzung von bestehenden Grundstücken mit einer vollständig vorhandenen Erschließung gegenüber neuen Erschließungsmaßnahmen.

7. ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG (§ 9 ABS. 2A BAUGB)

Mit der festgesetzten Baulinie im Anbaubereich des östlich angrenzenden Gebäudes auf der Flur-Nr. 1482/23, Gemarkung Gunzenhausen soll die notwendige Grenzbebauung ermöglicht werden. Die Grenzbebauung erfolgt auf einer Länge von 11,4 m, was der Grenzbaulinie des bisher bestehenden Gebäudes entspricht. Die in der BayBO festgelegten Mindestabstände für die Abstandsflächentiefe finden in diesem Anbaubereich keine Anwendung.

Die Grenzbebauung erfolgt mittels einer öffnungslosen Wand.

Die mögliche maximale Kubatur der zu errichtenden Gebäude ist durch die Baulinie, die Baugrenze, die max. Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform definiert.

Die genaue Lage der geplanten Gebäude ist zudem als Hinweis im Planblatt eingetragen. Mit einer Gebäudehöhe von 9,20 m überschreitet diese die Höhe des derzeitigen Bestandsgebäudes um 3,50 m. Die Gebäudelänge in Nord-Süd-Ausrichtung des geplanten nördlichen Gebäudes ist mit 16,0 m deutlich kürzer als das Bestandsgebäude mit 36,5 m. Zwischen dem geplanten nördlichen und südlichen Gebäude ist ein Abstand von 14,3 m vorgesehen.

Das Bestandsgebäude auf der benachbarten Flur-Nr. 1482/23 weist keine Fenster oder Lüftungseinrichtungen Richtung Westen auf, die durch die geplanten Gebäude im Geltungsbereich beeinträchtigt werden könnten.

Für alle mit einer Baugrenze umgebenden Bereiche gelten die Mindestabstandsflächenregeln des Art. 6 BayBO unverändert.

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung des bestehenden Gebäudes östlich des Geltungsbereiches bleibt daher mit den gewählten Festsetzungen gewahrt. Es tritt keine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes ein.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4)

Der Nachweis der Stellplätze bemisst sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, Stand 25.09.1995, sowie nach der aktuellen Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Gunzenhausen.

In der festgesetzten Tiefgarage werden 20 Stellplätze nachgewiesen.

Oberirdische Stellplätze sind mit durchlässigem Pflaster anzulegen.

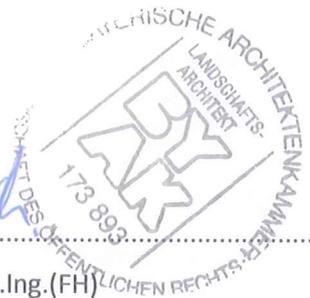
9. AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 10.06.20



Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Stadt Gunzenhausen,

Gunzenhausen, den 13. Juli 2020



Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

ANLAGE

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro Ökolog, Stand 11.05.2020