



BEBAUUNGSPLAN Nr. 203 / II B
(2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 / II)

Bereich:
Brunnenweg (südlich)
Friedrich-Zoepfl-Straße
Sebastianspark

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf Stand: 28.10.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Rechtliche Grundlagen	2
1.2 Städtebauliche Grundlagen	3
1.3 Ziel und Zweck	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Natürliche Grundlagen	5
1.6 Denkmalschutz	6
2 Planungskonzept	6
2.1 Städtebauliches Konzept	6
2.2 Maß der Nutzung, Abstandsflächen	7
2.3 Art der Nutzung	9
2.4 Verkehrskonzept	9
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Grünordnung und Ökologie	11
2.7 Eingriffsregelung	12

3	Auswirkungen der Planung	12
3.1	Städtebauliche Ordnung	12
3.2	Naturhaushalt	13
3.3	Emissionen	14
3.4	Bodenordnende Maßnahmen	15
3.5	Erschließung	15
3.6	Statistik	15
3.6.1.	Flächenbilanz	17
3.6.2.	Anzahl der Wohneinheiten	17
1	Planungsvoraussetzungen	
1.1	Rechtliche Grundlagen	

In der Stadtratssitzung vom 23.02.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 / II für den Bereich "Brunnenweg südlich, Friedrich-Zoepfl-Straße, Sebastianspark durch den Bebauungsplan Nr. 203/II B gefasst.

Zu den Änderungen der Wohnbebauung in den noch unbebauten Bauquartieren - im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 203 / II B als WA 1 und WR 3 bezeichnet - wurden im Stadtratsbeschluss bereits relativ detaillierte Vorgaben getroffen (vgl. Nr. 2.1 städtebauliches Konzept).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren sind über den Bereich des Baugebietes hinausreichende Grünachsen vorgegeben.

Ein städtebaulicher Rahmenplan bildet in modifizierter Form die Grundlage für die städtebauliche Planung "Mindelheim Nord". Der Vorentwurf der Gesamtplanung wurde vom Stadtrat am 29.01.96 gebilligt. Der Vorentwurf M 1/1.000 wurde den Trägern öffentlicher Belange 1997 zur Stellungnahme übersandt. Dieser Plan wird in seinen Grundzügen durch die Planung umgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 203 / II aus dem Jahr 2000 war bereits das gesamte Planungsgebiet enthalten. Dieser Bebauungsplan sah ganz überwiegend Geschosswohnungs- und Reihenhausbebauung vor. Aufgrund der in Mindelheim in der Folgezeit stark zurückgehenden Nachfrage nach Geschößwohnungen wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümer in einer ersten Änderung im Bebauungsplan Nr. 203 / II A die Bebauung größtenteils zu Einzelhaus- bis Reihenhausbebauung herabgestuft.

Mittlerweile ergibt sich vor allem aufgrund der Alterung der Gesellschaft wieder eine erhöhte Nachfrage nach stadtnahen, altersgerechten Geschosswohnungen. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer will der Stadtrat dem geänderten Bedarf durch eine Umwandlung von Reihen- und Einzelhausbebauung in Geschosswohnungsbau auf den beiden noch nicht bebauten Arealen WA 1 und WR 3 nachkommen.

1.2 Städtebauliche Grundlagen

Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 203 / II B ist mittlerweile allseitig von Wohnbebauung umgeben.

Der städtebauliche Rahmenplan "Mindelheim Nord" wird in seinen Grundzügen in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Die Bürgermeister-Krach-Straße trifft als von massiven Geschosswohnungsbauten gesäumte Achse auf den Ostteil des Planungsgebietes. Westlich schließen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser an das Planungsgebiet an. Im südlichen und östlichen Bereich grenzen Geschosswohnungsbauten und Doppelhäuser an das Bebauungsplangebiet an. Im Norden wird der Bereich durch den von West nach Ost laufenden Grünzug des Brunnenwegs begrenzt.

Wichtige öffentliche Einrichtungen und Gemeinbedarfsflächen der Stadt befinden sich konzentriert am Nordostrand der Altstadt und südlich der Bürgermeister-Krach-Straße in 400 - 800 m Entfernung vom Baugebiet.

Die wichtigsten Einrichtungen in diesem Bereich sind:

- Schule für Lern- und Sprachbehinderte
- Grund- und Hauptschule
- Hallenbad
- Doppelturnhalle
- Sportplatz
- Kirchen
- Stadttheater mit Stadthalle
- Busbahnhof
- Friedhof

Ein Kindergarten befindet sich ca. 300 m östlich an der Christoph-Scheiner-Straße.

Der Stadtteilpark "Sebastianswiese" mit diversen Spiel- und Sportmöglichkeiten liegt ebenfalls nur ca. 300 m nordwestlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist bereits weitgehend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

1.3 Ziel und Zweck

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung dient der Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans an die derzeit marktgängigen Wohnformen unter Wahrung der Grundzüge des Gesamtkonzepts der Stadterweiterung "Mindelheim Nord".

Im Bauquartier WA 1 östlich der Artur-Maximilian-Miller-Straße war bisher ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Geschößwohnungen samt Tiefgarage im Südteil und nach Norden anschließend Reihenhäuser und ein Einzelhaus geplant. Eine offene, durchlässige Bebauung mit schlanken Punkthäusern mit vier Fassadengeschoßen und einem zurückgesetzten Penthaus soll zukünftig die städtebauliche Achse in Verlängerung der Bürgermeister-Krach-Straße betonen. Die Fahrerschließung des nördlich gelegenen Grundstücksteils kann im Gegensatz zur derzeit festgesetzten Bebauung durch die geplante dichtere Bebauung zukünftig unterirdisch über die Tiefgarage mit ihrer weiter im Süden gelegenen Zufahrt erfolgen.

Im Baugebiet WR 3 soll die Einzel- und Reihenhausbauung mit 2-Fassadengeschoßen und einem ausbaubaren Dachgeschoss durch Geschößwohnungsbauten mit zwei Fassadengeschoßen und einen zurückgesetzten Penthaus ersetzt werden. Die Tiefgargenzufahrt soll von Westen her erfolgen und möglichst auf kurzem Weg an die Mattsieser Straße als Haupterschließungsstraße nach Süden angebunden werden. Die relativ enge Höhenbeschränkung der Bebauung soll die Wohnfläche und Anzahl der Wohnungen auf ein für die Umgebung verträgliches Maß eingrenzen. Die Festsetzung eines "Reinen Wohngebiets" gemäß § 3 BauNVO statt des bisher festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets" gemäß § 4 BauNVO auf einer Teilfläche des zukünftigen WR 3 wird zudem möglicherweise die umgebende Wohnbebauung störende Frequenzbringer wie Beherbergungsbetriebe, Arztpraxen, etc. weitgehend verhindern.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die gesamte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 203 / II B bewegt sich mit 12.813 m² im Bereich unter 20.000 m². Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist dies die Fläche, die mit baulichen Anlagen (z. B. Gebäuden und befestigten Flächen) überdeckt werden darf. Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zu berücksichtigen. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zur Folge hat. Es sind auch keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Beeinträchti-

gung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der gegenständlichen Bauleitplanung nicht berührt (§ 13a Abs.1 Satz 5 i. v. m. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Die Stadt Mindelheim kann deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Anwendung der Eingriffsregelung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verzichten.

Es ergibt sich folgende Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. § 13a Abs. 1 BauGB:

WA 1:	4.546 m ² Baufläche x GRZ 0,6 =	2.728 m ²
WA 2:	4.934 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	1.974 m ²
WA 3:	1.242 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	497 m ²
WA 4:	2.095 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	838 m ²
WA 5:	2.231 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	892 m ²
WA 6:	1.083 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	433 m ²
WA 7:	1.461 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	584 m ²
WA 8:	881 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	352 m ²
WA 9:	2.020 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	808 m ²
WA 10:	1.286 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	514 m ²
WR 3:	3.232 m ² Baufläche x GRZ 0,6 =	1.939 m ²
WR 4:	1.008 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	403 m ²
WA 5:	1.418 m ² Baufläche x GRZ 0,4 =	567 m ²

Gesamt 27.437 m²

12.529 m² < 20.000 m²

1.5 Natürliche Grundlagen

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus sog. "Niederterrassenschotter". Dieser ist charakterisiert durch die weitgehend ebene Oberflächengestalt und den kiesigen Untergrund, der sich aufgrund der hochwertigen Qualität sehr gut für die Herstellung von Baustoffen eignet.

Die anstehenden guten bis sehr guten Böden werden intensiv, vorwiegend ackerbaulich, genutzt.

Aufgrund der guten Bedingungen für die Landwirtschaft und der seit Jahrhunderten vergleichsweise intensiven Landbewirtschaftung ist das Gelände äußerst arm an Biotopstrukturen und Landschaftselementen.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Mindel liegt in ca. 700 m Entfernung westlich der Krumbacher Straße.

Nördlich der Bundesstraße 16 befinden sich mehrere Grundwasseraufschlüsse durch Kiesabbau. Diese werden zu einem attraktiven Naherholungsgebiet entwickelt.

Der Grundwasserspiegel liegt im Planungsgebiet normalerweise ca. 5,0 - 8,0 m unter Geländeoberfläche. Langanhaltende, extreme Niederschläge während einiger Jahre hatten jedoch zeitweise Erhöhungen des Grundwasserstandes zur Folge.

Das Planungsgebiet liegt ungefähr 300 m südwestlich des Stadtteilparks Sebastianswiese, der auf der Altablagerung "Sebastiansgrube" der ehemaligen Hausmülldeponie der Stadt angelegt wurde. Das Umfeld der Altlasten wurde mehrmals in den vergangenen Jahren auf eventuelle Deponiegasmigrationen überprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Beeinträchtigung durch Deponiegase nicht zu erwarten ist.

1.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden; über die Existenz von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Sollten jedoch Bodendenkmäler zu Tage treten, so unterliegen diese einer Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aufgrund der bekannten Funddichte der ehemaligen hallstattzeitlichen Grabhügelfelder in der Umgebung Mindelheims können auch hier Bodenfunde auftreten.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Für die Stadterweiterung Mindelheims nach Norden liegt ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 1995 im Maßstab 1/5.000 als Grundlage der weiteren Planungen vor.

Dieses Konzept wurde in einem Teilbereich als sogenannte Stadterweiterung "Mindelheim Nord" im Maßstab 1/1.000 durchgearbeitet. Neben Geschosswohnungsbau war vor allem eine Bebauung mit Einzel-, Ketten- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Grobgliederung des Planungsgebietes erfolgt durch zwei markante Achsen in Form von Grünzügen sowohl in Ost-West-Richtung (Brunnenweg) als auch in Nord-Süd-Richtung (Verlängerung der Bürgermeister-Krach-Straße nach Norden) an dessen Schnittpunkt eine großzügige zentrale Grünfläche - der Stadtteilpark "Sebastianswiese" angelagert wurde. Südlich des Stadtteilparks war ursprünglich ein zweiter, großzügig durchgrünter Friedhof für Mindelheim geplant. Die beiden Grünachsen werden ergänzt und miteinander verbunden durch ein Netz von Fuß- und Radwegeverbindungen. Dadurch wird eine intensive Verzahnung der Wohngebiete mit den Grünachsen erreicht.

Aufgrund veränderter Bestattungsgewohnheiten wird der zweite Friedhof nicht mehr benötigt. Die Fläche wurde unter Berücksichtigung der Grünachse in Verlängerung der Bürgermeister-Krach-Straße zum Wohngebiet umgewidmet.

Die Bürgermeister-Krach-Straße wird durch einen Kreisverkehr abgeschlossen. Der Kreisel ist süd- und westseitig von massiven Baublocks gerahmt. Die Arthur-Maximilian-Miller-Straße als Weiterführung der Bürgermeister-Krach-Straße dient untergeordnet dem Anliegerverkehr und hat vor allem als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Stadtteilpark "Sebastianswiese" Bedeutung. Die Grünachse wird durch Aufweitungen südlich der Pepi-Huith-Straße und des Brunnenwegs betont und leitet abwechslungsreich in den Stadtteilpark "Sebastianswiese" über.

Im Rahmenplan "Mindelheim Nord" sollte auf der Fläche unmittelbar nordöstlich des Bebauungsplans zwischen dem Baugebiet und dem nördlich gelegenen Stadtteilpark "Sebastianswiese" ein großer, parkartiger Friedhof entstehen und sich als große Grünanlage mit dem Stadtteilpark ergänzen. Die Hauptzufahrt war von Nordwesten her über die Ahornallee her vorgesehen. Wegen des starken Wandels der Bestattungskultur wurde dieser Friedhof mittlerweile nicht mehr für erforderlich gehalten und zu Gunsten weiterer Wohnbebauung aufgegeben. Die zentrale Grünachse von der Bürgermeister-Krach-Straße zum Stadtteilpark wurde jedoch beibehalten.

Den Auftakt einer weiteren Grünachse durch den Kapellenweg nach Norden bildet der grüne Quartiersplatz im nordwestlichen Teil des Baugebiets, dem Wohngebiet "Sebastianspark" - nicht zu verwechseln mit dem Stadtteilpark "Sebastianswiese".

Einige separate Fuß- und Radwege im Gebiet bieten attraktive Abkürzungen und Spazierwege.

2.2 Maß der Nutzung, Abstandsflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Baugebiete WA 1 und WR 3. Wegen der Unterbauung durch die geplanten Tiefgaragen wird die GRZ in diesen beiden Gebieten auf 0,6 festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt zwischen 0,7 in den Gebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, 0,8 im WR 3 und bei Reihenhausbebauung und 1,0 im Bereich des WA 1 mit den geplanten Punkthäusern.

Die maximal zulässigen Grundflächen, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, betragen gemäß der Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) in den einzelnen Baugebieten das 0,4 bis 0,6-fache der Flächen der Baugrundstücke, sofern dieses Maß nicht durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt wird (vgl. § 2 Maß der Nutzung).

Zur Berechnung der GRZ bildet § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundlage:

"Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 ,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-
grundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die mitzurechnenden An-
lagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu ei-
ner Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem
Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts ande-
res festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 erge-
benden Grenzen abgesehen werden."

Für die Ermittlung der Geschosflächen wird festgesetzt, dass auch die Flächen
von einzelnen Aufenthaltsräumen samt den zugehörigen Treppenträumen in
Nichtvollgeschossen mitberechnet werden. Durch diese Festlegung gemäß §
20 Abs. 3 BauNVO ist das tatsächlich mögliche Nutzungsmaß fixiert. Dadurch
ist die Realisierung weiterer Geschosflächen mit nachteiligen Auswirkungen auf
Verkehrssituation und Stellplätze ausgeschlossen. Diesem Zweck dient auch
die Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus in
einigen Baugebieten.

Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO müssen Garagen und Tiefgaragenabfahrten samt
ihrer Umfassungswände innerhalb von Hauptgebäuden nicht auf die GFZ ange-
rechnet werden. Von dieser Möglichkeit wird im Sinne der Gleichbehandlung
mit freistehenden Garagen Gebrauch gemacht.

Im WA 1 waren bisher im südlichen Teil Geschoswohnungen mit einer Tiefga-
rage und im nördlichen Teil Reihenhäuser und ein Doppelhaus festgesetzt.
Nunmehr sieht die Planung einheitlich Einzelhäuser für Geschoswohnungen
mit überwiegend unterirdischen Stellplätzen vor. Die festgesetzte GRZ beträgt
hier 0,6.

Durch die geplante Bebauung mit vier schlanken Punkthäusern soll die wich-
tigste Achse der Stadterweiterung Mindelheim Nord aus Richtung Stadtzentrum
zum Stadtteilpark "Sebastianswiese" betont werden. Um die Baukörper durch
ihre Proportionen gegenüber der umgebenden Bebauung herauszuheben, wur-
de einerseits auf eine relativ geringe Breite von 14 auf 14 m, sowie eine vierge-
schossige Bauweise mit einem zurückgesetzten Penthaus als fünftes Geschos
gewählt. Damit soll dem optischen Bedeutungsverlust der Achse durch den
Verzicht auf den ursprünglich geplanten Friedhof entgegengewirkt werden.

Durch die geänderte Bebauung kann die Anfahrt des nördlichen Grundstücks-
teils über eine durchgängige Tiefgarage mit Ausfahrt im südlichen Bereich er-
folgen. Dadurch wird die Rad- und Fußwegachse aufgewertet.

Im östlich an das WA 1 anschließenden Gebiet ist noch der Bebauungsplan "1.
Bebauungsplanänderung für das Gebiet Krumbacher Straße Ost I + II" von
1981 die Planungsgrundlage. In diesem war auf dem Gebiet des WA 1 und
westlich davon noch ein Gemeindezentrum mit Kirche, Gemeindesaal und Kin-
dergarten vorgesehen. Die Fläche zwischen des dem WA 1 und dem östlich da-

von gelegenen Häuserblock an der Christoph-Scheiner-Straße war bis direkt an die Hausfassaden als öffentliche Verkehrs- und Platzfläche festgesetzt. In den Hinweisen in der Legende zum Bebauungsplan von 1981 ist sie als "Wohnhof mit Fußgängervorrang, nur Anliegerverkehr zulässig" charakterisiert.

Weder das Gemeindezentrum noch der Friedhof wurden realisiert. Die Fläche östlich des WA 1 ist aktuell mit einer Tiefgarage unterbaut, die Oberfläche mit einer Wiese begrünt.

Nunmehr sind zur Betonung der Achse Innenstadt - Stadtteilpark "Sebastianswiese" die vier Punkthäuser als städtebaulicher Akzent vorgesehen. Hierzu ist auf der Ostseite des von Süden her gesehen vierten Punkthauses eine Verkürzung der Abstandsfläche durch Festsetzung einer Baugrenze i. S. des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gegenüber der halben Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO erforderlich. Ansonsten würde sich die Abstandsfläche bei Ausnutzung der max. zulässigen Anzahl der Geschosse auf eine im Bebauungsplan von 1981 als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzte und auch so ausgebaute Fläche erstrecken. Auf den betroffenen Teilbereich des Gemeinschaftsstellplatzes fallen keine Abstandsflächen anderer baurechtlich zulässiger und bereits realisierter Bebauung.

Bei Abwägung der städtebaulichen Erfordernisse, unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse und der grundsätzlich nachbarschützenden Funktion des Abstandsflächenrechts bestehen hier keine Bedenken, die Abstandsfläche zu verkürzen, da auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine Stellplatzanlage errichtet wurde und der für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplans „Krumbacher Straße Ost I + II) auch nur Flächen für Garagen und Stellplätze festsetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist somit für diesen Bereich ausgeschlossen. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird im Bebauungsplan Nr. 203 / II B eine Verkürzung der Abstandsflächen im WA 1 für zulässig erklärt, da sowohl die geringste Entfernung der Außenwand zur Grundstücksgrenze (Baugrenze) und zudem die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird. Bedingt durch die exakten Festsetzungen im WA 1 zu Geschosshöhe, Anzahl der Geschosse und Baufenster sind weitere Verkürzungen der Abstandsflächen der Punkthäusern für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Im WR 3 soll nunmehr wieder - wie schon im früheren Bebauungsplan Nr. 201a "Sebastianspark" von 1996 - Geschosswohnungsbau zugelassen werden. Im Bebauungsplan 203 / II A war der Geschosswohnungsbau entsprechend der damaligen Nachfragesituation auf Wunsch des Grundstückseigners entfallen. Die GFZ wird jedoch auf 0,8 und die Höhenentwicklung auf zwei Fassadengeschosse und ein zurückgesetztes Penthaus beschränkt, um aus Gründen des Nachbarschutzes im mittlerweile gewachsenen Wohngebiet eine unerwartete Verdichtung zu verhindern. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Einstreuung von Geschosswohnungen zu einer wünschenswerten sozialen und altersmäßigen Durchmischung der Wohnbevölkerung im Quartier bei.

2.3 Art der Nutzung

Im Baugebiet werden entlang der Anliegersammelstraßen "Allgemeine Wohngebiete" (WA) und von diesen abgewandt "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzung beruht auf § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese Nutzungen können unerwünscht hohe Verkehrsfrequenzen im Wohngebiet zur Folge haben oder durch die vom Betrieb ausgehende Lärmbelastigung das Wohnen stark beeinträchtigen. Entlang der Haupteerschließungsachse in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird diese Nutzung zugelassen.

Der westliche Teilbereich des zukünftigen WR 3 am Quartiersplatz war bisher als WA festgesetzt. Zum Schutz der Nachbarschaft ist nunmehr ein WR vorgesehen. Frequenzbringende Nutzungen können so konsequenter als in einem WA zum Schutz der anliegenden Nachbarn ausgeschlossen werden.

2.4 Verkehrskonzept

Möglichkeiten zur Verkehrsanbindung des Planungsgebietes bieten vor allem die Friedrich-Zoepfl-Straße im Süden, der Ringschluss der Martin-Schorer-Straße und Sebastianspark im Nordwesten.

Darüber hinaus führen bereits einige Fuß- und Radwegeverbindungen an das Planungsgebiet heran. Diese sind insbesondere

- der Brunnenweg als Verbindung zwischen dem Mindeltal und dem Stadtwald im Osten (Ost-West-Grünzug),
- der Kapellenweg als Fuß- und Radweg nach Norden zum zukünftigen Naherholungsgebiet Nordsee mit Durchlass unter der B 16.

Die Erschließung des Baugebiets wird durch die Arthur-Maximilian-Miller-Straße und der Otto-Jochum-Straße komplettiert.

Bedingt durch die Aufgabe der Friedhofsplanung wurde die Arthur-Maximilian-Miller-Straße nach Norden an das Baugebiet Sebastianswiese Süd angebunden.

Die Fahrtgeschwindigkeit auf der Friedrich-Zoepfl-Straße wird durch einen Kreiselschleifen reduziert, der zugleich die Kreuzung mit der Bürgermeister-Krach-Straße bzw. der Arthur-Maximilian-Miller-Straße verkehrssicherer macht.

Die Anliegerstraßen sollen als Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Der bereits festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich im Sebastianspark wird beibehalten. Dadurch wird der Quartiersplatz mit seiner Grünfläche funktional wirkungsvoll vergrößert.

Die Erschließung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch weitere Fuß- und Radwege vervollständigt.

Die Hauptachsen bilden hier

- die Ost-West-Verbindung über den Brunnenweg vom Mindetal zum Stadtwald,
- Die Achse in Verlängerung der Bürgermeister-Krach-Straße zum Stadtteilpark "Sebastianswiese"
- die Süd-Nord-Verbindung in Verlängerung der Mattsieser Straße und dem Kapellenweg zum Naherholungsgebiet "Nordsee".

Die Ost-West-Grünachse Brunnenweg wird an keiner Stelle für den Individualverkehr überfahrbar sein. Dadurch soll der Durchgangsverkehr durch "Abkürzer" in den bestehenden und geplanten Baugebieten unterbunden werden. Eine Querung für geplante Stadtbuslinien kann im Bedarfsfall geschaffen werden. Für diesen Zweck können auch Fuß- und Radwege mit entsprechender Breite Verwendung finden.

Mit der konsequenten Anlage von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen wird ein wesentliches Ziel der Lokalen Agenda 21 aufgegriffen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch eine Anbindung an das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls durch Anschluss an den Hauptsammler am Westrand des Baugebietes bzw. an die bereits vorhandenen weiteren Kanäle sichergestellt.

Das Abwasserentsorgungskonzept sieht eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage der Stadt Mindelheim.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt. Dabei ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone einer punktuellen Einleitung von Niederschlagswasser über Sickerschächte in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die DWA Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ mit heranzuziehen.

Zusätzlich wird auf das DWA Arbeitsblatt-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISIE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

Telekommunikationsleitungen befinden sich ebenfalls im Planungsgebiet. Eine Netzerweiterung ist problemlos machbar.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbilds wird eine Verlegung aller Kabel und Leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in allen Bebauungsplänen unterirdisch festgesetzt. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung und scheidet deshalb aus stadtgestalterischen Gründen aus. Oberirdische Leitungen entlang der Straßen würden auch die Entfaltung der Kronen straßenbegleitender Bäume erheblich beeinträchtigen.

2.6 Grünordnungskonzept / Ökologie

Das Grünordnungskonzept baut auf zwei markanten Grünachsen auf.

- Die Ost-West-Achse über den Brunnenweg stellt die Verbindung zwischen der Mindelau und dem Stadtwald her. Sie soll im Lauf der Jahre zu einer markanten Allee entwickelt werden. In Teilbereichen ist die Allee bereits gepflanzt. Sie kreuzt die Nord-Süd-Achse im Bereich des zentralen Stadtteilparks „Sebastianswiese“. Dieser Park liegt ca. 300 m nordöstlich des Planungsgebietes.

- Eine weitere bedeutsame Fuß- Radweg- Achse mit Alleecharakter beginnt am Quartiersplatz in der nördlichen Verlängerung der Mattsieser Straße, kreuzt den Brunnenweg und führt über den Kapellenweg geradewegs nach Norden unter der Bundesstraße 16 hindurch zum geplanten Naherholungsgebiet mit Badesee.

Die Alleen sollen von jeder Art der Leitungsführung (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) freigehalten werden, um ihren ungestörten Bestand zu sichern. Die begleitenden Grünstreifen und Sickermulden wurden so dimensioniert, dass die Alleebäume ausreichend Raum zu ihrer langfristigen Entwicklung erhalten.

Durch konsequente Umsetzung des Grünordnungskonzepts und eine attraktive Anbindung an Naherholungsflächen werden wesentliche Forderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 umgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 in den meisten Baugebieten gewährleistet, dass auch unter Hinzurechnung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ein ausreichender Anteil der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BaunVO freigehalten werden kann und für die Versickerung der Oberflächenwässer zur Verfügung steht.

2.7 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Ordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient dazu, auf zwei bisher für Reihen- und Einzelhäuser vorgesehenen Flächen in den Baugebieten WA 1 und WR 3 Geschößwohnungsbau möglich zu machen. Das Erschließungskonzept der Straßen bleibt bestehen.

Die Arthur-Maximilian-Miller-Straße hat ihre Funktion als eine der Zufahrten zum ehemals geplanten Friedhof verloren und dient dem Autoverkehr zur Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die Funktion als Teilbereich der Fuß- und Radwegachse zum Stadtteilpark "Sebastianswiese" ist geblieben. Die Achse soll durch die geplanten, schlanken Punkthäuser des Baugebiets WA 1 optisch betont werden. Durch die durchgängige Tiefgarage unter den Punkthäusern kann die oberirdische Fahrerschließung auf der Radwegachse zum nördlichen Teil des WA 1 entfallen. Dadurch wird die Achse ebenfalls aufgewertet.

Der Erwin-Holzbaur-Weg unmittelbar östlich und nördlich des Baugebiets WR 3 und die nördlich daran angrenzenden Baugrundstücke wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 neu überplant. Die kleine Grünfläche am Brunnenweg wurde zu Gunsten von zwei zusätzlichen Baugrundstücken aufgegeben und nach Westen bis zur Straße Sebastianspark durchgezogen. Dieser Bereich ist deshalb nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 203 / II B.

Ansonsten wird der Bebauungsplan in einigen Punkten an die bereits erfolgte Bebauung angepasst. In den Baugebieten WA 4, WA 6 und WA 7 werden statt der ursprünglich geplanten Geschößwohnungsbauten Einzel-, Reihen- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Die städtebauliche Einordnung der Planung in die Stadterweiterung insgesamt ist durch Rahmenplan und den Plan zur Stadterweiterung "Mindelheim Nord" nachgewiesen.

Der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet wird durch die Umwandlung von Einzel- und Reihenhäusern zu Geschößwohnungsbau im geplanten Baugebiet WR 3 in den südlich bestehenden Wohngebieten nicht wesentlich zunehmen, da hier bezüglich der Baudichte enge Grenzen gezogen wurden. In den Baugebieten WA 4, WA 6 und WA 7 wurde im Gegenzug die Belastung durch Aufgabe des Geschößwohnungsbaus verringert.

Die Punkthäuser im Bereich des Baugebiets WA 1 entlang der Arthur-Maximilian-Miller-Straße führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Durch die Tiefgarage wird ein Großteil des unmittelbaren Anfahrts- und Parkierbetriebs unter die Erde verlegt und dadurch die Umgebung entlastet. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird auf kurzem Weg auf die bereits belasteten Haupterschließungsstraßen Bürgermeister-Krach-Straße und Friedrich Zoepfl-Straße geleitet.

Der ruhende Verkehr wird in beiden Baugebieten WA 1 und WR 3 zukünftig weitgehend in Tiefgaragen untergebracht.

In den Gebieten WA 1, WA 7, WA 8 und WR 3, in denen pro Einzelhaus mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind, muss für jede dritte Wohneinheit ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz nachgewiesen werden. Diese Festsetzung erscheint zweckmäßig, da die Erfahrungen bei anderen Baugebieten zeigten, dass Besucher und „Kurzparker“ die Stellplätze in der Tiefgarage nicht nutzen.

3.2 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet bestand vor der Bebauung aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen. Biotopstrukturen und Gehölze waren mit Ausnahme gewisser Ackerrandstreifen und Krautsäume nicht vorhanden. Derzeit ist der größte Teil des Bebauungsplangebiets bereits bebaut.

Die Bebauungsplanänderungen - jetzt Geschoßwohnungen in den Baugebieten WA 1 und WR 3, dafür ein geringeres Nutzungsmaß in den Baugebieten WA 4, WA 6 und WA 7 - führen zu keiner relevanten Erhöhung der Umweltbelastung. Die weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, begrünte Tiefgaragen und Flachdächer anstelle von versiegelten Stellplätzen und geneigten Ziegeldächern sorgen für Ausgleich. Die Versickerung des Niederschlags auf den jeweiligen Baugrundstücken und damit die Grundwasserneubildung muss von den Bauwerbern nachgewiesen werden.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Grünflächen und Gärten stellen einen gewissen Ausgleich für die teilweise Versiegelung des vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Bodens durch Gebäude und Straßen dar.

Die öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen bieten Raum für Großbaumstrukturen in Form von Alleen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Die lineare Ausformung und Vernetzung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Mindelheim Nord macht sie zu Austausch- und Wanderbahnen für Flora und Fauna und erhöht dadurch ihren ökologischen Wert wesentlich. Eine extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen kann die Standortbedingungen zusätzlich verbessern.

Für eine flächige Versickerung werden entlang der Straßen Schotterrasenstreifen vorgesehen oder die anfallenden Niederschläge werden über Rigolen, etc. versickert. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge werden auf den jeweiligen Grundstücken dem Untergrund zugeführt. Die vollständige

Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Grundwassersituation weitgehend stabil halten.

Eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung von Niederschlagswasser über Sickerschächte in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die DWA Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ mit heranzuziehen. Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISIE) verwiesen. Da der Grundwasserspiegel normalerweise ca. 5,0 - 8,0 m unter Gelände liegt, ist auch keine Beeinträchtigung durch Tiefbaumaßnahmen im Baugebiet zu erwarten. Aufgrund der heftigen Regenfälle 1999 konnte jedoch eine Erhöhung des Grundwasserstandes beobachtet werden, so dass für Kellergeschosse Grundwasserwannen empfehlenswert sind.

3.3 Emissionen

Durch die vorhandene Bebauung und die Bebauungsplanänderung wird die Umgebung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Grundlage für die Bauleitplanung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Diese Orientierungswerte liegen bei allgemeinen Wohngebieten bei 55 dB (A) tagsüber und 40/45 dB (A) nachts. Der niedrigere Nachtwert gilt für Geräusche von Gewerbe- und Freizeitnutzungen; der höhere Nachtwert ist bei Verkehrsgeräuschen anzusetzen.

Eine Gefährdung durch Deponiegas aus der Altablagerung Sebastiansgrube besteht aufgrund aktueller Messungen nicht.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächen sind größtenteils Privateigentum. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt.

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist am Südwesteck des Baugebiets WA 1 zum Kreisel hin eine Grenzkorrektur zu Gunsten des Baugebiets erforderlich.

3.5 Erschließung

Zusätzliche Kosten für die öffentliche Erschließung fallen durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht mehr an.

Die Erschließungskosten im weitesten Sinn (Kanal, Wasser, Straße) werden auf die Grundstücke umgelegt.

Das Wasser- und Abwassernetz der Stadt Mindelheim ist zur Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauung ausreichend dimensioniert.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

3.6 Statistik

3.6.1 Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 27.437 m ²
öffentliche Erschließungsflächen samt Grünstreifen und Sickermulden	ca. 12.502 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 1.900 m ²
<hr/>	
Bruttobauland	41.839 m ²

3.6.2 Anzahl der Wohneinheiten

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16 x 1,5 WE/Haus =	24 WE
Doppel- und Reihenhäuser	37 x 1,1 WE/Haus	41 WE
Geschosswohnungsbau	nach vorliegenden Plänen	ca. 70 WE
<hr/>		
Gesamt	ca.	135 WE

Je nach den gewählten Wohnungsgrößen kann eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten verwirklicht werden kann.

Mindelheim, den

Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister