

STADT GUNZENHAUSEN

LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

**3. Änderung des Bebauungsplans "Süd, Teilbaugebiet III a"
durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB im Bereich der
Grundstücke Flur-Nr. 1505/65, 1505/176, 1505/7 (Teilfläche) und
1505/6 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen**



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung, sowie die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Süd, Teilbaugebiet IIIa" durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt die Stadt Gunzenhausen die Entwicklung von zentrumsnahen Wohnbauflächen für eine Senioren- und familiengerechte Bebauung sowie für soziale Einrichtungen. Weiterhin sollten die Möglichkeiten für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes der VG Gunzenhausen geschaffen werden.

Der rund 0,566 ha große Änderungsbereich wurde bisher zu rund einem Drittel als Kinderspielplatz, zu einem Drittel als teilversiegelter Verkehrsübungsplatz und auf der Restfläche als Bolzplatz / intensiv unterhaltene Rasenfläche genutzt.

Aufgrund der Nutzungsintensität und Biotopausstattung kam die zu der Bebauungsplanänderung erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und auch keine nach Anhang IV geschützten Tierarten oder Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie von der Planung betroffen sind und somit Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht vorliegen.

Gleichwohl wird im Geltungsbereich durch die Nachverdichtung für die Schaffung von Wohnraum für integriertes Wohnen unter Beachtung sozialer Kriterien und die Bereitstellung eines zentralen, entwicklungsfähigen Standortes für die VG Gunzenhausen in die Schutzgüter nach §2 BauGB eingegriffen.

So sind mit der Nachverdichtung die Versiegelung bisher zwar anthropogen überprägter, aber offener Böden, die Beseitigung von Vegetationsbeständen und damit eine Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat deshalb Festsetzungen für die Regenwasserrückhaltung, Versickerung und abflussreduzierende Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, getroffen um sicher zu stellen, dass in die städtische Kanalisation nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird, als vor der Nutzungsänderung.

Signifikante Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Luft- Klima, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu verzeichnen.

So werden die freiwachsenden Hecken im Geltungsbereich erhalten, der naturschutzfachliche Ausgleich ist in Zuordnung zur Planung auf der Flurnummer 512 Gmk. Gräfensteinberg nachgewiesen und mit der Verlagerung und Neugestaltung des Spielplatzes in 450 m Entfernung wird dem Aspekt Freizeit und Erholung ausreichend Rechnung getragen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche ist positiv festzustellen, dass durch die Nachverdichtung im umgebenden baulichen Bestand bereits eine gute Verkehrserschließung sowie eine Anbindung an die örtliche Versorgungsinfrastruktur gegeben sind, was gegenüber einer Neuausweisung im Außenbereich zum sparsamen Umgang mit diesem Schutzgut beiträgt.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Von Seiten der Bevölkerung wurden im Bauleitplanungsverfahren im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zahlreiche, weitgehend gleichlautende Stellungnahmen abgegeben.

Diese richteten sich insbesondere gegen die Überbauung des bisherigen Kinderspielplatzes und äußerten Bedenken bezüglich einer Überlastung des Kanalnetzes bzw. Problemen mit der Regenwasserableitung durch die zusätzliche Versiegelung.

Diesen Aspekten wurde in der Planung wie folgt Rechnung getragen:

Durch die Neuschaffung eines Spielplatzes an der Theodor-Heuss-Straße, in Zuordnung zur Grundschule Süd und dem Kindergarten, der fertig gestellt wird, bevor eine Umnutzung an der Frankenmuther Straße stattfindet, wird sicher gestellt, dass ein fußläufig erreichbares Angebot an gut ausgestatteten Spiel- und Erholungseinrichtungen in Form öffentlicher Grünflächen im Planungsumfeld zur Verfügung steht.

Mit den aufgrund von Berechnungsergebnissen ermittelten Anforderungen an die abwassertechnische Erschließung des Gebietes wurden Festsetzungen in der Planung definiert, die sicher stellen, dass es bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von $T = 20$ Jahren zu keinen größeren Abflüssen in die Kanalisation kommt, als jetzt aus der unversiegelten Fläche.

Technisch kann dies durch Abflussdrosselung in den öffentlichen Kanal durch die Schaffung von unterirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerung sichergestellt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. (2) BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen mehr geäußert.

Von den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Verbänden wurden im Verfahren folgende wesentliche Einwendungen und Anregungen eingebracht:

Die Untere Naturschutzbehörde hatte den schonenderen Umgang bzw. den weitestmöglichen Erhalt der vorhandenen Großbäume und Gehölzstrukturen angemahnt, sowie einen konkreten Nachweis der erforderlichen Ausgleichsfläche gefordert.

Diesen Einwendungen wurde durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen und Vegetationsbeständen sowie durch die konkrete Festsetzung einer naturschutzfachlichen Kompensationsfläche Rechnung getragen, so dass im weiteren Verfahren von Seiten der Behörde keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken mehr bestanden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hatte Empfehlungen zur Ausführung der Tiefgarage sowie zum Betrieb eines Cafés vorgebracht, die dem Lärmschutz dienen. Diese Vorgaben wurden in der Planung in Form entsprechender Festsetzungen berücksichtigt.

Dies gilt analog für die Hinweise der Wasserrechtsabteilung zur Bauwasserhaltung, dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Siedlungsentwässerung, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes " Süd, Teilbaugebiet IIIa", der auf Teilflächen bereits Baurecht schafft, im südöstlichen Stadtbereich von Gunzenhausen.



Abb. 1: Lageplan [© Bay. Vermessungsverwaltung 2017]

Andere, ähnlich verkehrsgünstig gelegene und ebene Flächen, die die Schaffung von Wohnraum für integriertes Wohnen unter Beachtung sozialer Kriterien in der Kernstadt mit guter fußläufiger Erreichbarkeit auch für ältere Menschen ermöglichen würden, stehen der Stadt nicht zur Verfügung.

Die geplanten Einrichtungen wie Arztpraxis, Laden/Tagescafe und Tagespflege verbessern gleichzeitig auch das Angebot für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete, die diese Einrichtungen ebenfalls gut zu Fuß erreichen können.

Nachdem auch der vorhandene Spielplatz städtebaulich sinnvoll in die Nachbarschaft von Kindergarten und Grundschule Süd verlegt werden kann, sieht die Stadt Gunzenhausen keine sinnvollen gleichwertigen Planungsalternativen.

AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den 05.07.2018



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

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 04 Juli 2018

Karl-Heinz Fitz, 1. Bürgermeister