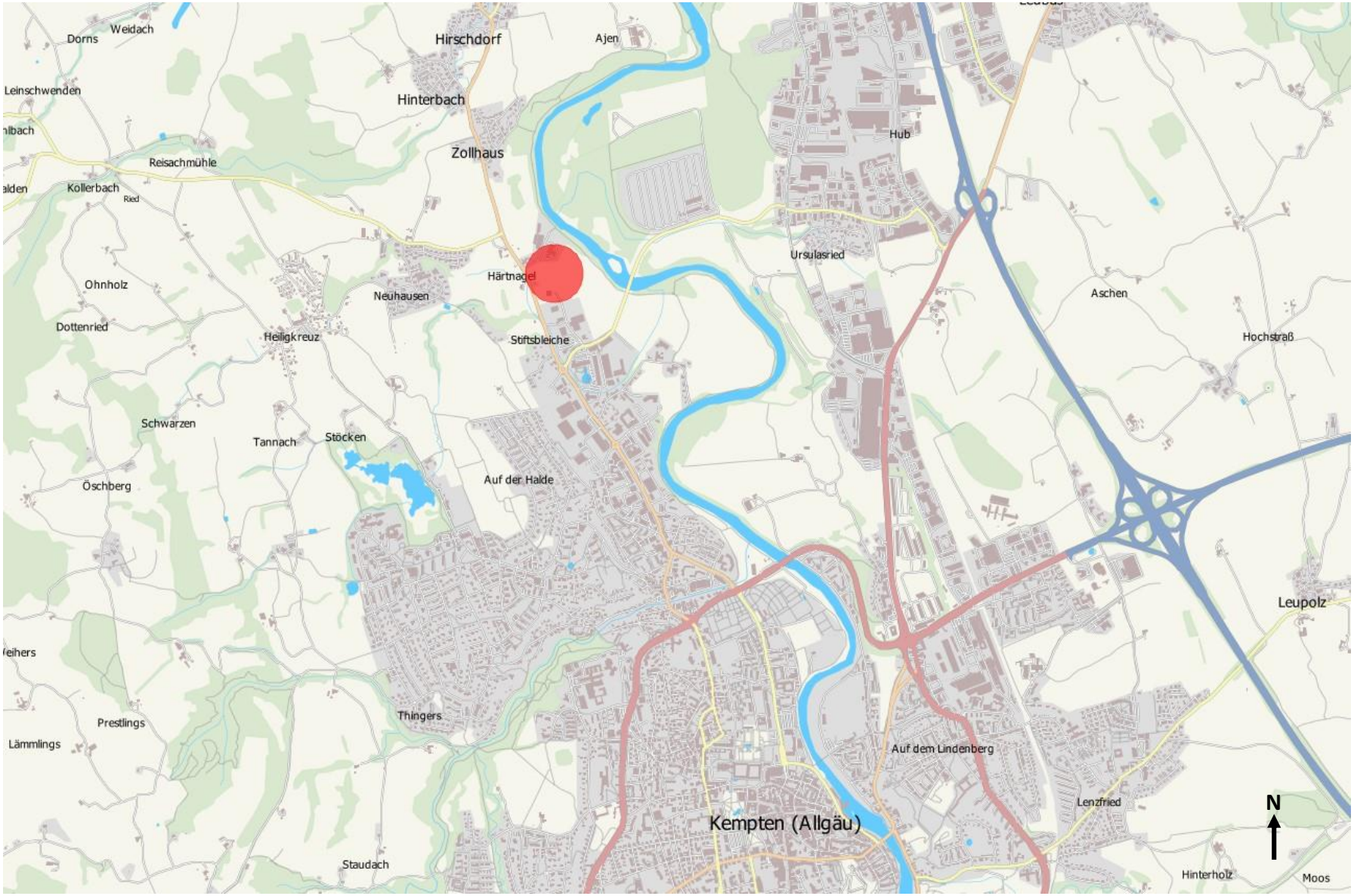
Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“
Gemarkung Sankt Lorenz

im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel
und Thomas-Dachser-Straße

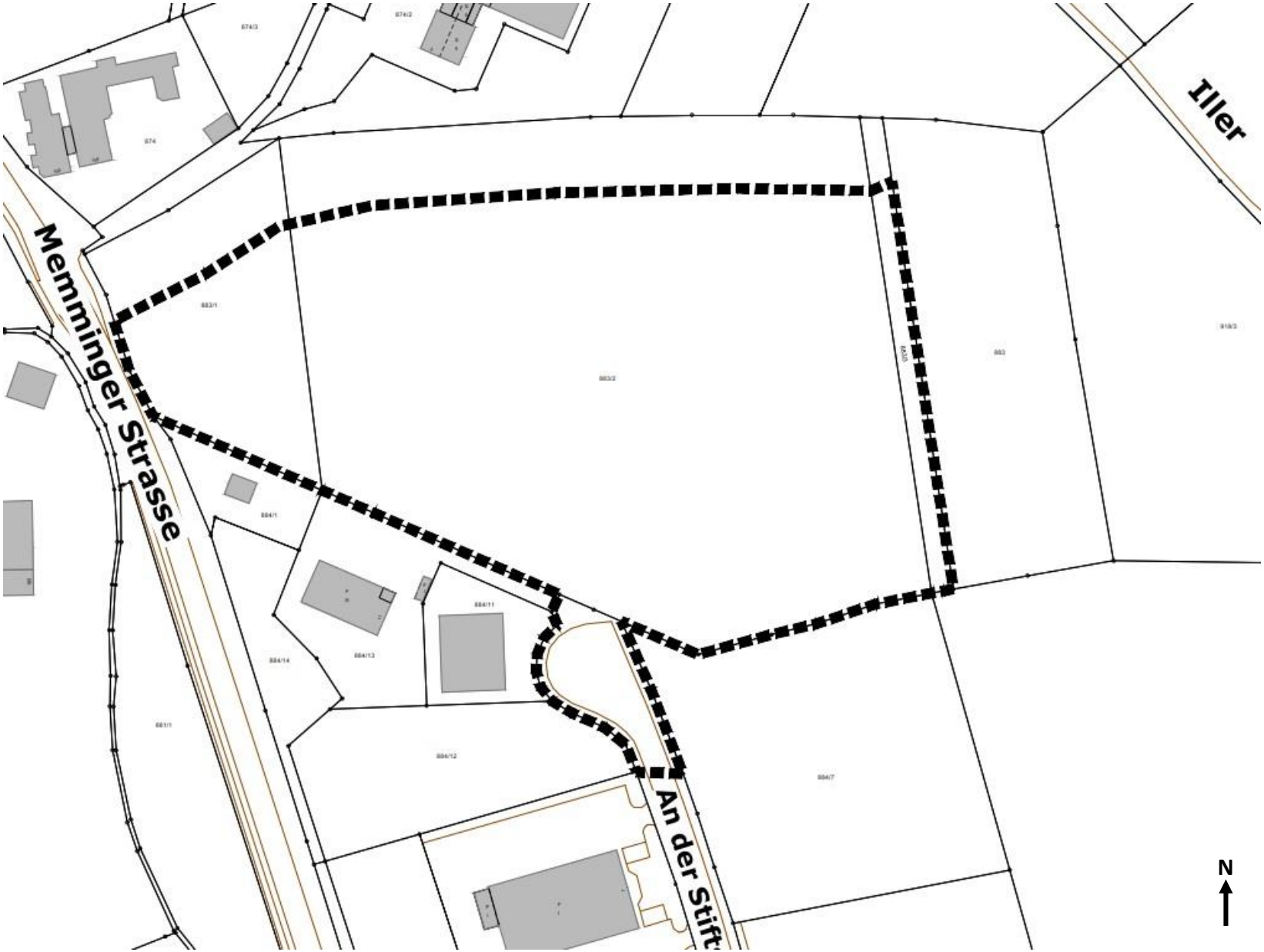
Änderung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023
Stadtrat am 26.10.2023

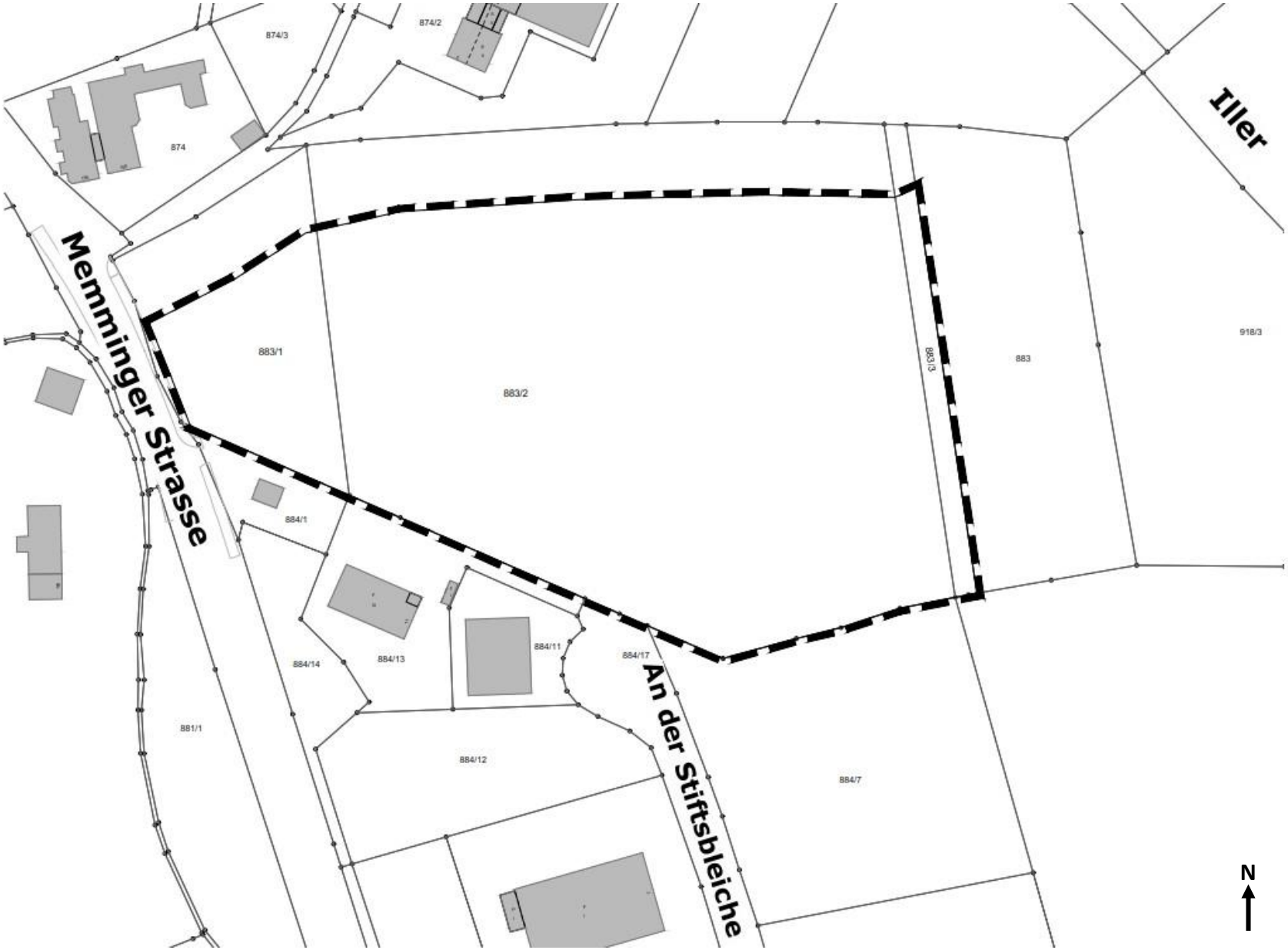

Dorns
Weidach
Hirschdorf
Ajen
Leinschwenden
Hinterbach
Zollhaus
Hub
Reisachmühle
Kollerbach
Ried
Ursulasried
Härtnagel
Ohnholz
Neuhausen
Aschen
Dottenried
Heiligkreuz
Stiftsbleiche
Hochstraß
Schwarzen
Tannach
Stöcken
Auf der Halde
Öschberg
Leupolz
Thingers
Prestlings
Lämmlings
Auf dem Lindenberg
Lenzfried
Kempten (Allgäu)
Staudach
Hinterholz
Moos
N

Luftbild

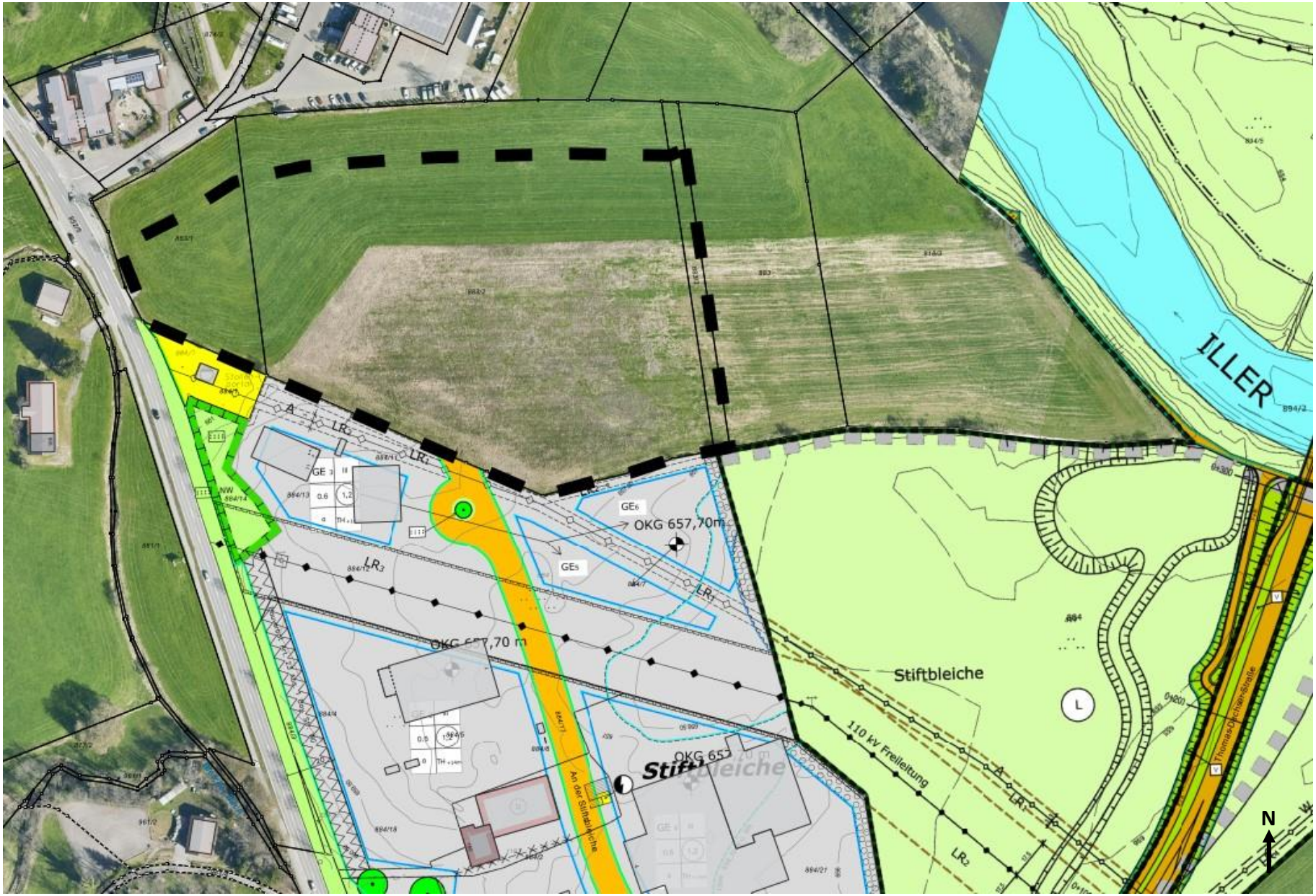
Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss



Geänderter Geltungsbereich

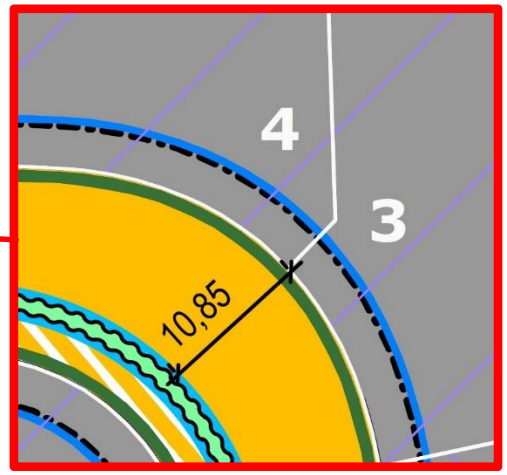


Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld

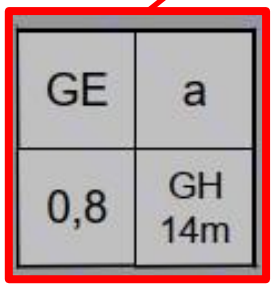


Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“

Art/Maß der baulichen Nutzung – überbaubare Flächen - Bauweise



Baugrenzen



Nutzungsschablone

- Gewerbegebiet (GE)
- GRZ: 0,8
- max. Gebäudehöhe: +14 m (OK RFB EG bis OK Attika/Wandhöhe Traufe
- Abweichende Bauweise
- Baugrenzen

N

Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen

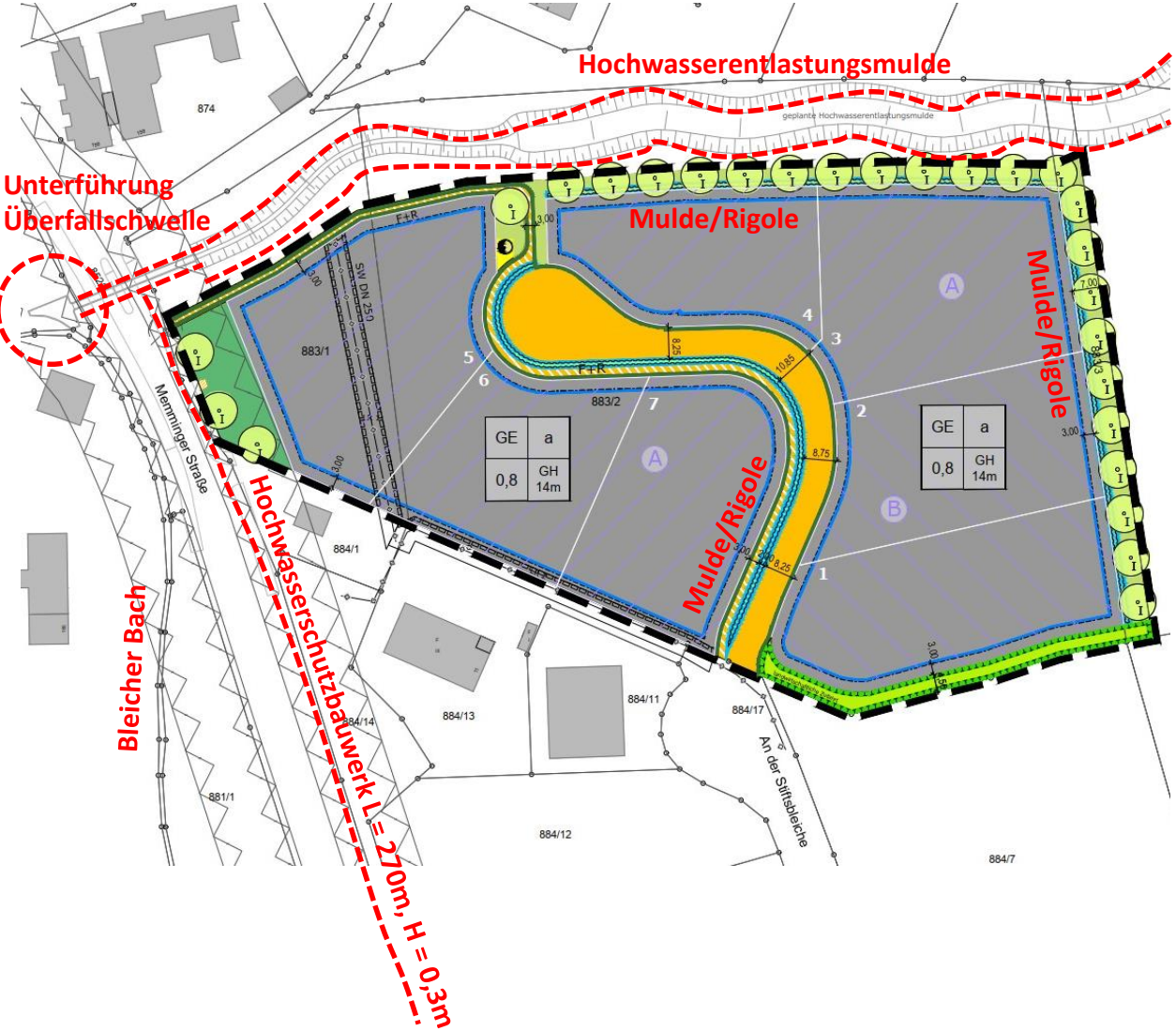
PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

- Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen (Zweck: Gehölzgürtel/Trenngrün)
- Ausgleichsbedarf von ca. 27.285 m²
- 64.319 Ökopunkte
- Ausgleich auf Ökokonto „Riederau“ (Fl. 677/36, Gemarkung Sankt Mang)

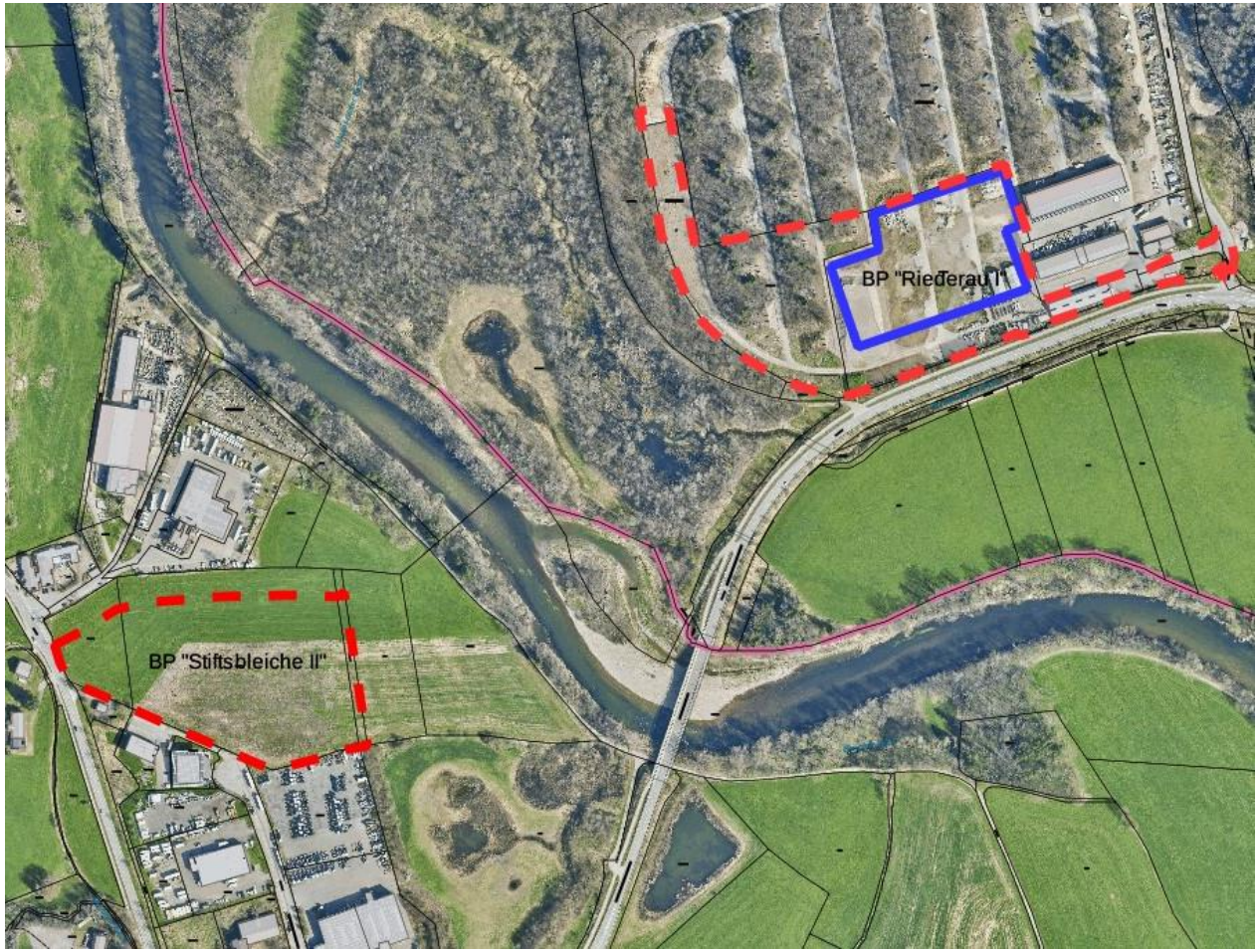
N

Entwässerungskonzept / Hochwasserschutzmaßnahmen



- GE versickert auf eigenen Grundstücken
- Verkehrsflächen entwässern in
- Ausgleichsbedarf von ca. 27.285 m²
- 64.319 Ökopunkte
- Ausgleich auf Ökokonto „Riederau“ (Fl. 677/36, Gemarkung Sankt Mang)

N



- Festsetzung von Emissionskontigenten
- tags 66/71 dB
- nachts 51/56 dB
- Gliederung gem. § 1 Abs. 2 S. 2 BauNVO
- 1 GE muss unbeschränkt bleiben
- deswegen ist eine gebietsübergreifende Kontingentierung erforderlich
- passendes GE im BP „Riederau 1“ (Fl. 677/39, Gemarkung Sankt Mang)

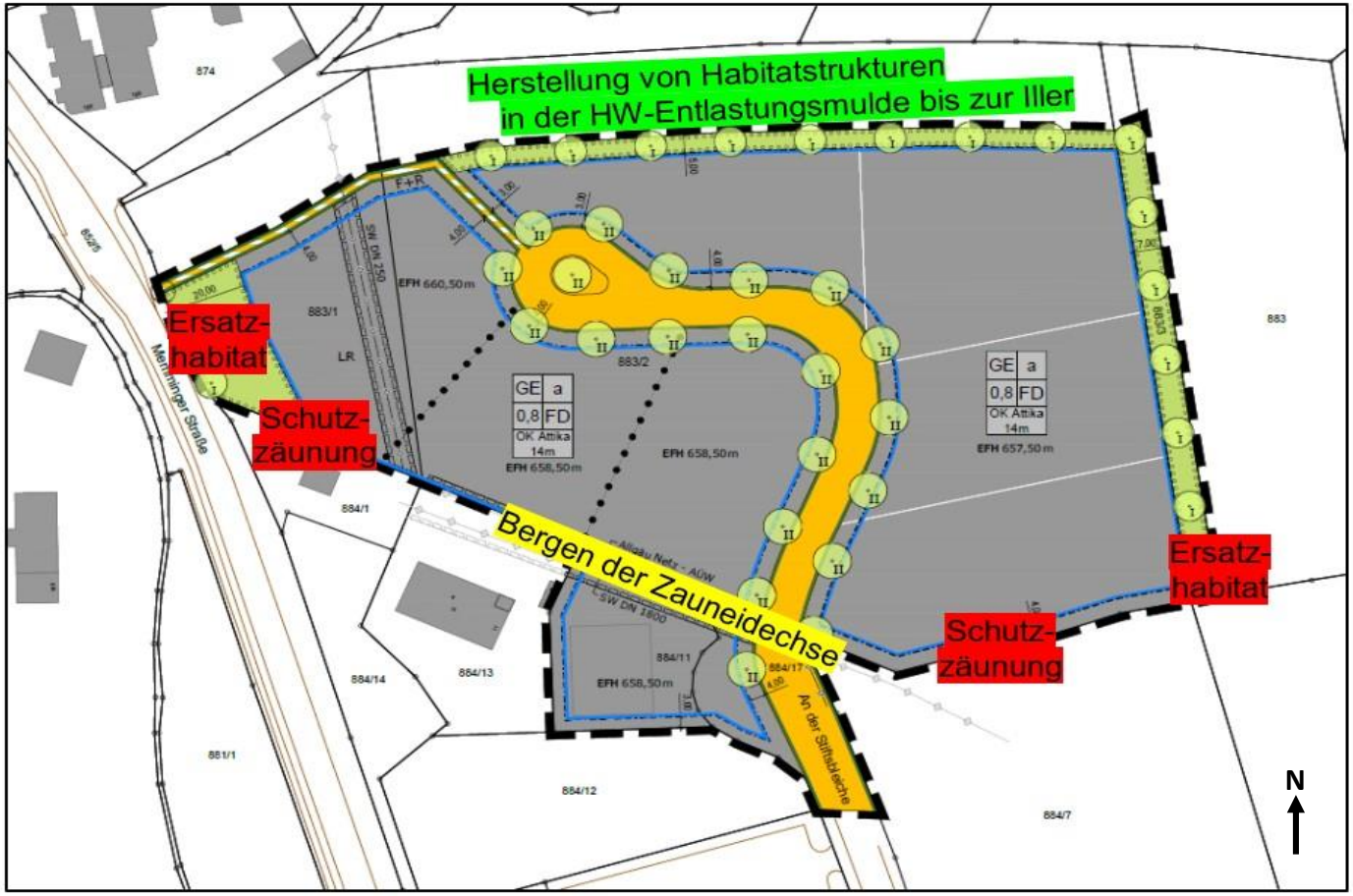
Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhasgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemmissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO2-Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat direkte und indirekte Auswirkungen schätzungsweise von mittlerer Erheblichkeit auf künftige Treibhasgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemmissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht für ein Gewerbegebiet auf einer Gesamtgrundfläche von ca. 28.000m² überplant. Die betreffende Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Laut Verkehrsgutachten ist im Prognoseplanfall im Plangebiet mit einer als moderat zu bewertenden Verkehrszunahme von maximal ca. 820 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen.	Zur Minimierung zusätzlicher Verkehre in den angrenzenden Bestandsquartieren ist das betreffende Gewerbegebiet an den öffenzlichen Personennahverkehr angeschlossen. Ein neuer Radweg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit den Fahrrad.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhasgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemmissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschafliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemmissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungs-änderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Außenbereich iSd § 35 BauGB. Durch die Planungen erfolgt ein Eingriff in eine bestehende lanwirtschaftliche Fläche.	Für die neu bebauten landwirtschaftlichen Flächen wurden Ausgleichsflächen im Umweltbericht Ausgleichsflächen berechnet. Diese werden auf dem Ökokonto "Riederau" (Flurstück 677/36) nachgewiesen.	

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkung hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkung mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkung geringer Erheblichkeit
- keine direkte oder indirekte Wirkung

- Begrünte Flachdächer
- Grünflächen bzw. zu begrünende Flächen
- zahlreiche Pflanzgebote von Bäumen 1. Ordnung

Gemäß § 9 BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan nicht festsetzbar.



Umweltbericht

- Ganzjähriges Eidechsenhabitat entlang des Krautsaums an der Südgrenze
- Schutzzäune im Osten und Westen
- Bergen der Eidechsen im Süden
- Ersatzhabitate auf den neuen Grünflächen

01.06.2022
Aufstellungsbeschluss

Q4 2023
Durchführung frühzeitige Beteiligung

Q4 2023
Durchführung förmliche Beteiligung

HEUTE
Vorstellung Vorentwurf Änderung des Geltungsbereichs Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Q4 2024
Billigungs-/Auslegungsbeschluss und Beschluss zur förmlichen Beteiligung (vorbehaltlich der dann fertiggestellten Planung der Hochwasser-entlastungsmulde zum Bleicher Bach)

Q4 2024
Satzungsbeschluss (vorbehaltlich der dann fertiggestellten Planung der Hochwasser-entlastungsmulde zum Bleicher Bach)

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs „Stiftsbleiche II“ vom 19.10.2023.
Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.10.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf wird beschlossen.