

Planen und Bauen. In Günzburg.



Bebauungsplan Nr. 25.4 „Stadtberg – Kuhberg“ 4. Änderung (Teilaufhebung)

Begründung

1 Anlass und Ziel der Teilaufhebung

Anlass der Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans Nr. 25.4 „Stadtberg – Kuhberg“ ist die vorgesehene Umstrukturierung von Teilflächen des Geltungsbereichs zu öffentlichen Grünflächen mit der Entwicklung von attraktiven Grünstrukturen und durchgrünerten Wegebeziehungen.

Die bisherige verbindliche Bauleitplanung setzt unter anderem eine überwiegend unterirdische Parkgarage sowie einen geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Schlachthausstraße fest. Anstatt der eingriffsintensiven Errichtung von Parkdecks mit entsprechend notwendiger Geländemodellierung ist die Realisierung einer stärker am Bestand orientierten Grünanlage vorgesehen. Auf festgesetzte Gebäudestrukturen wird dabei verzichtet. Die gewünschte barrierearme fußläufige Verbindung in die Altstadt funktioniert zudem nicht bei Beachtung der bisher festgesetzten öffentlichen Fußwege. Die gewünschte Umsetzung des Vorhabens macht daher die Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck der Teilaufhebung ist es, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf Flurnummer 1071 zu ermöglichen. Da überwiegende Teile der betroffenen Flächen in städtischem Eigentum liegen und die übrigen Grundstücke im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) den Festsetzungen ähnlichen Restriktionen unterlägen, ist die Teilaufhebung des gesamten dem Umgriff des Geltungsbereichs zu entnehmenden Gebietes zweckdienlich.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das betroffene Gebiet liegt nahe der historischen Altstadt zwischen der Schlachthausstraße im Nordwesten, dem Kuhberg im Osten sowie der im Spätmittelalter angelegten Oberstadt im Süden und umfasst eine Fläche von etwa 0,7 ha. Der genaue Umgriff ist beigefügter Planzeichnung zu entnehmen. Alle betroffenen Flurstücke liegen in der Gemarkung Günzburg. Für die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung behält der Bebauungsplan Nr. 25.4 mitsamt der Gesamtheit seiner Festsetzungen unverändert seine Rechtsverbindlichkeit.

3 Ausgangssituation

Die im Umgriff der Teilaufhebung liegenden Grundstücke jenseits öffentlicher Verkehrswege werden aktuell teils durch Gebäude gemischter baulicher Nutzung geprägt, teils durch Parkier- und Brachflächen. Teile des Gebäudebestands stehen derzeit leer. Auf den Hangflächen im Süden des Umgriffs der Teilaufhebung haben sich Grünstrukturen herausgebildet, die bei einer Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 25.4 verloren

Bebauungsplan Nr. 25.4 „Stadtberg – Kuhberg“ 4. Änderung (Teilaufhebung)

Begründung

gehen und überbaut würden. Eine Umsetzung der durch den Bebauungsplan 25.4 in diesem Bereich festgesetzten Planungsziele, insbesondere eines in den Hang gebauten Parkhauses sowie einer durchgehenden Gebäudefront entlang der Schlachthausstraße, wird daher nicht mehr vorangetrieben.



Abb. 1: Luftbild des betroffenen Gebietes, o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25.4, o. M.

Belange der Raum- oder der Regionalplanung werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4 Auswirkungen der Planung

Nach erfolgter Teilaufhebung des genannten Bebauungsplanes wird für das Gebiet das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB als planungsrechtlicher Bewertungsmaßstab herangezogen. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands im Umfeld ergeben sich für die Grundstücke entlang der Schlachthausstraße dadurch vergleichbare Restriktionen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauten Grundstücksflächen wie derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.4. Für Flurnummer 1071 wird die Entwicklung einer attraktiven öffentlichen Grünfläche unter Beibehaltung weiter Teile des Baumbestands durch Wegfall der Festsetzung eines Parkhauses ermöglicht. Als Alternative für das zuvor festgesetzte Parkhaus im Hang lässt die Teilaufhebung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer oberirdischen Parkgarage entlang der Schlachthausstraße im Rahmen des Einfügungsgebots als Option offen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder eine zusätzliche Verkehrsbelastung ist durch die gegenständliche Aufhebung der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

Gemäß den Ausführungen im nachfolgenden Kapitel wird von einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 25.4 von den nach den bisherigen Festsetzungen zulässigen umfangreichen Geländeingriffen und damit zusammenhängenden Verlusten an Grünstrukturen des Gebietes abgesehen werden kann.

6 Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 26.06.2026 die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 25.4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es sind festgesetzte Grundflächen im Umfang von deutlich unter 20.000 m² Grundfläche von der Teilaufhebung betroffen. Weder befinden sich FFH-Gebiete im näheren Bereich, noch wird mit der Teilaufhebung die Grundlage für umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige oder immissionsschutzrechtlich relevante Vorhaben geschaffen. Im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB und von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB beziehungsweise § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.