

Begründung

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 16 A "Gewerbegebiet nördlich und südlich der Osramstraße" in Schwabmünchen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 16 A sollte das Gebiet zwischen der Staatsstraße 2035 im Westen und Mittelstetter Weg (Fl.Nr. 1917) im Osten nach Norden zu größer werden. Bereits bei der Flächennutzungsplanung wurde jedoch in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Augsburg der damals voraus-sichtliche Platzbedarf für die südliche Auffahrt zum geplanten Zubringer Schwabmünchen zur B 17 neu berücksichtigt. Nur aus diesem Grund wurde der nördliche Bereich nicht als gewerbliche Baufläche mit ausgewiesen. Östlich des Mittelstetter Weges geht die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerb-liche Baufläche deutlich weiter nach Norden.

Konkreter Anlaß für die nunmehr anstehende Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes 16 A ist eine dringend notwendige betriebliche Erweiterung der Sportkleiderfabrik Schöffel, eines für die Stadt Schwabmünchen und ihr Umland sehr bedeutenden Unternehmens. Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden durch die Hereinnahme des Grundstückes Fl.Nr. 1941 ist nunmehr möglich, weil sich die Planung für den Zubringer zur B 17 neu geändert hat. Der Staat wird diesen Zubringer nicht mehr bauen, an seine Stelle tritt der Landkreis Augsburg. Die derzeit laufenden Verhandlungen wegen des Baues des Zubringers haben eindeutig ergeben, daß das Grundstück Fl.Nr. 1941 ohne weiteres in das Gewerbegebiet mitaufgenommen werden kann, ohne die Trasse für den Zubringer nebst Auffahrten zu gefährden. Dies wäre auch zuletzt im Interesse der Stadt, die diesen Zubringer für Ihre weitere Entwicklung als lebensnotwendig betrachtet. Der Anschlußknoten der geplanten Verbindungsstraße von der Staatsstraße 2035 zur neuen B 17 (künftige Kreisstraße A 30) bei der St 2035 wurde im Änderungsplan gemäß dem vom Straßenbauamt Augsburg vorgelegten Planungsvorschlag berücksichtigt.

Im Hinblick auf die bereits früher gehabte Absicht zur weiteren Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Norden kann die jetzige Erweiterung als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Auf eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb verzichtet.

Die neu auszuweisende Fläche beträgt Brutto 1,37 ha.

Grüngestaltung

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf den Baugrundstücken jeweils ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen und nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Die Erschließungsstraße "Mittelstetter Weg" erhält außerdem einzeilig eine Baumbepflanzung.

Im Norden der Baugebietserweiterung wird eine Eingrünung noch nicht vorgesehen, weil sich nach Vorliegen der endgültigen Straßenplanung für den Zubringer zur B 17 neu das Gewerbegebiet sicher noch etwas weiter nach Norden schieben wird. In diesem Zusammenhang ist dann die nördliche Randeingrünung vorzusehen.

Im Textteil zur Bebauungsplanänderung ist desweiteren festgesetzt, daß mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen (einschließlich der Randbegrünungsstreifen) als Grünfläche (Rasen, Bodendecker, Sträucher, Bäume) auszubilden sind, wobei mindestens die Hälfte davon mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Damit wird den Belangen einer guten Durchgrünung des Baugebietes ausreichend Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird den Bauwerbern empfohlen, Flachdächer und Fassaden zu begrünen.

### Versickerungsfähigkeit der unbebauten Bodenflächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der unbebauten Bodenflächen wurde festgesetzt, daß Park- und Lagerflächen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können dann erteilt werden, wenn die betrieblichen Erfordernisse dies dringend notwendig werden lassen.

### Immissionsschutz

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen der Staatsstraße 2035. Nachfolgend werden daher die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben mitgeteilt.

- a) zweispurige Staatsstraße
- b) Verkehrsbelastung DTV 1985 = 7 690 Kfz/24 h
- c) Lkw-Anteil = ca. 7 %
- d) zul. Höchstgeschwindigkeit = 80 km/h
- e) Straßenoberfläche ist Asphaltbeton

Das Straßenbauamt macht darauf aufmerksam, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Falls Wohnungen ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden dürfen, sind diese durch passive Schallschutzmaßnahmen gegen Immissionen von der St 2035 her zu schützen.

### Bodenfunde

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit Bodenfinden zu rechnen. Dieses Gelände darf daher nur bebaut werden, wenn dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig vor einem Bodenabtrag jeglicher Art ausreichend Gelegenheit zur unbehinderten Durchführung archäologischer Untersuchungen eingeräumt wurde (Art. 7 Abs. 5, Art. 8 Abs. 4 DSchG) oder das Landesamt für Denkmalpflege das Baugrundstück freigibt. Baugenehmigungen werden mit entsprechenden Bedingungen oder Auflagen versehen. Eventuelle Bodenfunde nach Freigabe des Baugrundstücks sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, oder dem Landratsamt Augsburg unverzüglich zu melden. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen, falls nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

### Erschließung

#### 1. Verkehrserschließung

Der als gewerbliche Erschließungsstraße vor Jahren im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes ausgebaute Mittelstetter Weg (Fl.Nr. 1917) wird planerisch um die Breite des Grundstückes Fl.Nr. 1941, also um ca. 90 m nach Norden verlängert und mit einer Wendeplatte versehen. Die verkehrsmäßige Erschließung der Baugebietserweiterung erfolgt ausschließlich über den Mittelstetter Weg. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur westseitig der Baugebietserweiterung entlang führenden Staatsstraße 2035 sind nicht zulässig.

Das zur Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Grundstück liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Schwabmünchen. Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG außerhalb des Erschließungsgebietes der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot. Die Bauverbotszone ist in der Änderungsplanzeichnung berücksichtigt.

## 2. Wasserversorgung

Die Erweiterungsfläche wird an die zentrale städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgung für die Baugebietserweiterung die technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW beachtet.

## 3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser werden der städtischen Kanalisation zugeführt. Dachflächenwasser und andere nicht verschmutzte Niederschlagswasser sollen auf den sickerfähigen Grundstücken versickert werden. Grund- und Drainwasser sind nicht zu erwarten. Für die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Sinne einer natürlichen Grundwasserneubildung ist es notwendig, den Anteil der befestigten Bodenflächen so gering als möglich zu halten. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen hinsichtlich der Schaffung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen verwiesen.

## 4. Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes durch Hereinnahme des Grundstückes Fl.-Nr. 1941 liegt im Nordwesten zu einem Teil im Schutzbereich der 110-kV-Leitung Oberottmarshausen- Irsingen. Innerhalb des Schutzbereiches dieser Freileitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zur spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind Unterbauungshöhen in diesem Bereich beschränkt. Entsprechende Baugesuche bedürfen der vorherigen Zustimmung der LEW AG.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungs-Schutzzone sind grundsätzlich zu unterlassen, und falls unumgänglich, der LEW AG zur Stellungnahme zuzuleiten. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind außerdem die Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Aufforstungen im Bereich von Freileitungen bedürfen ebenfalls der Zustimmung der LEW AG.

### Kabelverteilerschränke (geplant)

Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßengrenzungsline übereinstimmen.

## 5. Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas und der Ausbau des Ortsnetzes erfolgt durch die Erdgas Schwaben GmbH (EGS) Augsburg.

## Erschließungskosten

Durch die Hereinnahme der Erweiterungsfläche fallen voraussichtlich folgende Erschließungskosten an:

### 1. Verkehrserschließung

1.1 Grunderwerb ca. 800 m <sup>2</sup> x 30,00 DM	=	24.000,00 DM
1.2 Herstellungskosten ca. 1.200 m <sup>2</sup> x 120,00 DM	=	144.000,00 DM
1.3 Straßenbeleuchtung 3 Leuchten	=	10.000,00 DM
1.4 Straßenbegleitgrün	=	12.000,00 DM
		<hr/>
		190.000,00 DM

### 2. Wasserversorgung

90 m Leitung, 125 mm Ø x 120,00 DM = 10.800,00 DM

### 3. Abwasser

Verlängerung des Mischwasserkanales im Mittelstetter Weg  
90 lfdm x 600,00 DM = 54.000,00 DM

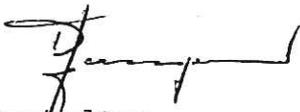
An eine Verlängerung des Mischwasserkanales im Anwandweg an der Augsburgener Straße, der die Abwasser der Betriebe aufnimmt, ist zunächst nicht gedacht, weil davon ausgegangen wird, daß das Erweiterungsgrundstück an den bestehenden Anschluß anschließen kann. Erforderlichenfalls ist dieser Kanal jedoch nach Norden zu verlängern.

### Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt, umgehend nach Inkraftsetzung der Bebauungsplanänderung die Erschließung der Baugebietserweiterung durchzuführen.

### Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird durch Veranschlagung entsprechender Haushaltsansätze im Haushaltsplan 1989 der Stadt Schwabmünchen gesichert.



Pfandzelter  
Erster Bürgermeister