

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet
"Gewerbegebiet südlich Dreifaltigkeitsweg"
der Stadt Schwabmünchen

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DIPL. ING. M. J. MEINEL
ARCHITEKT VFA
WERDENFELSER STR. 27 d · 8900 AUGSBURG · TEL. (0821) 6 20 08
PLANER SRL

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet

"Gewerbegebiet südlich Dreifaltigkeitsweg"

der Stadt Schwabmünchen

Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des
Landratsamtes Augsburg vom 22.10.1985 Nr. 501-610-18/200



Stadt Schwabmünchen, den 05.11.1985 Stadtverwaltung

Pfandzeller

Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet im
Büro für Stadtplanung
Dipl.Ing. M.J. Meinel
Werdenfelser Str. 27d
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 4.09.1984

in der Fassung vom 09.07.1985



1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der vom Stadtrat am 20.9.1984 aufgestellten 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen ist die Fläche des Bebauungsplanes als gewerbliche Fläche mit reduzierten Emissionen ausgewiesen. Im Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen ausgewiesen werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Schwabmünchen hat derzeit wenig Flächen zur Verfügung die mit rechtswirksamen Bebauungsplänen für gewerbliche Bauten belegt und erschlossen sind. Das Gebiet im Süden (Gewerbegebiet "Siemensstraße Süd") der Stadt wird zwar derzeit erschlossen, ist aber auf längere Sicht nicht ausreichend für den absehbaren Bedarf. Für das Gebiet des Planes Nr. 23 liegen bereits mehrere Anmeldungen mit zusammen ca. 10.000 m² vor. Wobei ein Vorhaben als äußerst dringlich zu bezeichnen ist. Diesen Erfordernissen ist der Stadtrat mit seinem Aufstellungsbeschuß gefolgt.

3. Einordnung in bestehendes Baurecht

Die westliche Begrenzung bildet die Bebauung an der Römerstraße. Diese Bebauung ist vorwiegend Wohnbebauung. Es ist ein Gebiet das sich ohne Bebauungsplan nach § 34 BBauG entwickelt hat. Nördlich schließen das Industriegebiet der Fa. Osram und zwei weitere gewerbliche Grundstücke an. Östlich beginnt der landwirtschaftliche Außenbereich (§ 35 BBauG). Im Süden schließen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die nach dem Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Ein Bebauungsplan ist hierfür noch nicht aufgestellt.

4. Erläuterung des Planes

4.1 Erschließung

Das Gebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatte von Westen nach Osten unter Anbindung an die Römerstraße verkehrsmäßig erschlossen. Ein Betrieb ist über den Dreifaltigkeitsweg erschlossen. Dazu ist der Ausbau einer kurzen Strecke des Dreifaltigkeitsweges (ca. 40 m) erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanes soll die Römerstraße lagemäßig etwas nach Osten verlegt werden. Außerdem wird der Kreuzungspunkt mit dem Dreifaltigkeitsweg neu ausgebaut. Im östlichen Drittel der Erschließungsstraße ist nach Süden zur angrenzenden Wohnbaufläche ein 5 m breiter öffentlicher Streifen vorgesehen, in dem ein kombinierter Rad- und Fußweg und der Ostsammler vorgesehen sind.

4.2 Flächenteilung und Nutzung

Südlich des Dreifaltigkeitsweges und am östlichen Rand des Gebietes sind größere Flächen (ab ca. 4.000 m²) für Betriebe und Einrichtungen in entsprechender Größe vorgesehen. Die Flächen beidseits der Erschließungsstraße sind mit kleinen Grundstücken für Handwerksbetriebe mit Wohngebäude für den Besitzer vorgesehen. Die Nutzungsgrößen entsprechen der BauNVO für zweigeschossige Bebauung.

4.3 Grünordnung

Längs des Dreifaltigkeitsweges ist eine begleitende Bepflanzung vorgesehen. Das gleiche gilt für die östliche Abgrenzung des Baugebietes. Die Erschließungsstraße sollte außerdem einseitig eine Baumbepflanzung erhalten.

4.4 Immissionsschutz

Da das Baugebiet im Süden und Westen an Wohnbauflächen grenzt, ist es erforderlich das geplante Gewerbegebiet mit entsprechend abgestuften flächenbezogenen Schalleistungspegeln auszuweisen.

Die Geräuschemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen in ihrer Summenwirkung so begrenzt sein, daß auf baulich genutzten Grundstücken

- a) nördlich des Dreifaltigkeitsweges und östlich des Mittelstetter Weges äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von
65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht
- b) westlich des Mittelstetter Weges ab Dreifaltigkeitsweg äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von
60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht
- c) westlich der Römerstraße und südlich des Geltungsbereiches äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von
55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht

nicht überschritten werden.

Einzelschallereignisse dürfen die vorgenannten Dauerschallpegel in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Die Bereiche der jeweils einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel sind entsprechend dem Untersuchungsbericht des TÜV München vom 24.01.1985 in die Planzeichnung eingetragen. Außerdem sollen im Planbereich nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich dem Ausstoß luftfremder Stoffe unter Anwendung der TA Luft mit den angrenzenden Wohnbereichen verträglich sind.

4.5 Bodenfunde

Das Gewerbegebiet schließt unmittelbar südlich an das mit Verordnung des Bezirks Schwaben vom 26.07.1983, RABl. S. 115, förmlich festgesetzte Grabungsschutzgebiet der Römischen Töpfersiedlung Schwabmünchen an (Art. 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz - DSchG -). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere im Winkel zwischen Römerstraße und Dreifaltigkeitsweg ist deshalb mit Bodenfunden 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 11a, 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.

5. Durchführung der Maßnahme

Der Stadtrat von Schwabmünchen beabsichtigt, umgehend nach Genehmigung des Planes, die Erschließung des Gebietes durchzuführen.

6. Gebietsgröße

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende, Gebiet umfaßt 6,50 ha.

Davon entfallen auf:

a) Die Gewerbegebiete	5,10 ha
b) die Straßen und Gehwege	<u>1,40 ha</u>
	6,50 ha

7. Bautechnische Erläuterung

7.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm dicken Humusschicht aus Lehm. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Wasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten.

7.2 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage und die laufenden Maßnahmen zur Erweiterung der bestehenden Anlage gesichert.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in die mech.-biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Auf den Baugrundstücken sollen nach Möglichkeit nur betrieblich notwendige Flächen, d.h., nicht alle Parkplätze, Stellplätze und Lagerplätze, mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden.

7.4 Stromversorgung

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

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Innerhalb des Baugebietes sind an noch nicht bekannten Stellen auf privatem Grund Kabelverteilerschränke vorgesehen. Die Verteilerschränke (L 1,0 m, B 0,35 m, H 1,2 m) werden so montiert, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

7.5 Telefonleitungen werden verkabelt.

7.6 Erdgasversorgung

Der Anschluß des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Schwaben GmbH ist vorgesehen.

7.7 Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

8. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen ca. DM 767.000,--.

9. Finanzierung

Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.