

B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"16 A Gewerbegebiet nördlich Osramstraße"

der Stadt Schwabmünchen

=====  
B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"16 A Gewerbegebiet nördlich Ostramstraße"

der Stadt Schwabmünchen

ausgearbeitet im:

Büro für Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. J. Meinel

Werdenfelser Str. 27d

8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 13.06.1977  
in der Fassung vom 29.08.1977

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Der steigende Bedarf an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "16 A Gewerbegebiet nördlich Ostamstraße".

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 2.12.76 beschloßen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "16 A Gewerbegebiet nördlich Ostamstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2. Planerische Erläuterung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugbiet ist bis einschließlich Flurstücks-Nr. 1935 im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten.  
Das restliche Gebiet bis einschließlich Flurstücks-Nr. 1940 wird vom Stadtrat in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die z.Zt. in Ausarbeitung ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt.  
Im Norden des Baugbietes grenzt Landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Am westlichen Rand verläuft die Staatsstraße 2035. Im Süden und Osten grenzt gewerbliche Baufläche an.

2.2 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Baugbietes erfolgt über die östliche Sammelstraße, welche im Südosten in die Ostamstraße mündet die an der südwestlichen Ecke in die Staatsstraße 2035 Schwabmünchen-Augsburg einmündet.



Entlang der östlichen Sammelstraße und entlang der Ostam-  
straße ist zum Baugebiet hin eine Baumallee vorgesehen.  
Die Bauflächen sind nach außen hin bis auf die Nordseite  
durch eine 5 m breite flächenhafte Anpflanzung einzugrünen  
bzw. abzuschirmen. Zusammen mit den zu erwartenden bepflanz-  
zungen der einzelnen Grundstücke kann das Gebiet als aus-  
reichend durchgrünt angesehen werden.

### 2.3 Grünordnung

1. Für die Abgabe des zum Straßenbau benötigten Landwirt-  
schaftlichen Grundes zum Brutobaulandpreis wurde mit  
den Betroffenen bereits Einigkeit erzielt.
2. Eine Erschließungsstraße im Westen des Baugebietes ist  
nicht geplant. Falls die zu asphaltierenden Flächen durch  
den Landwirtschaftlichen Verkehr über ein zumutbares  
Maß hinaus verschmutzt werden, erachtet die Stadt Schwab-  
münchen den Zeitpunkt als gekommen, zu dem einer der  
beiden Anwandwege errichtet werden muß (Norden oder Osten).
3. Der Stadtrat würde es begrüßen, wenn Zufahrten zum Ge-  
werbgebiet direkt von der S 2035 angelegt werden könnten.  
Dies wird jedoch vom Straßenbauamt wegen der freien  
Strecke abgelehnt. Der Ausbau des Mittelsteter Weges  
als Erschließungsstraße ist deshalb notwendig.
4. Die Bewirtschaftung und Befahrbarkeit der angrenzenden  
Landwirtschaftlichen Flächen durch die Landwirtschaft  
wird sichergestellt.

Folgende Beschlüsse:

Zu den während der Planung vorgebrachten Bedenken und An-  
regungen des Bayer. Bauernverbandes faßte der Stadtrat

a) die Gewerbegebiete	3,98 ha
b) die Straßen u. Gehwege	1,00 ha
	<hr/>
	4,98 ha

Davon entfallen auf:  
 Gebiet umfaßt 4,98 ha.  
 Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende

3.1 Gebietsgrößen

3. Angaben über Bauflächen

Der Beginn der Erdarbeiten ist jeweils frühzeitig dem Bay.Landesamt für Denkmalflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, zu melden. Evtl. Bodenfunde sind nach Art.8 des Bayer.Denkmalchutzgesetzes ebenfalls zu melden.  
 Baugenehmigungen sind mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

2.5 Bodenfunde

Die im Südwesten und Südosten angrenzenden, zum Teil bestehenden Gewerbegebiete sind dem neu projektierten Gebiet ähnlich, bezüglich der Lärmsituation. Ein äquivalenter Dauerschallpegel von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) ist einzuhalten. Bei Neuanlage von Betrieben ist die Emission Luftverunreinigender Stoffe durch bauliche Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
 Im Nordwesten wird das Gebiet von der Staatsstraße St 2035 begrenzt. Der DTV-Prognosewert für das Verkehrsaufkommen im Jahre 1990 beträgt ca. 7500 Kraftfahrzeuge täglich, mit einem LKW-Anteil von ca. 10%. Nach Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - entspricht dies einem äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber/nachts 58/51 dB(A) in 25 m Entfernung von der Straßenmitte aus gemessen.  
 Die Straßen im Baugbiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

2.4 Schallschutz

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht im oberen Bereich nach einer ca. 20 cm starken Humusschicht aus Lehm. Im tieferen Bereich zur Staatsstraße hin wird kiesiger Lehm anstehen. Der Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung geeignet.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Das Baugbiet wird an die zentrale städtische Wasserversorgungsanlage der Stadt angeschlossen. Der Brandschutz ist mit 30 l/s ausreichend gewährleistet.

4.2.2 Abwasser

Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser werden der städt. Kanalisation zugeführt. Dachflächenwasser und andere nicht verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden. Grund- und Dränwasser sind nicht zu erwarten.

Die Aufplanung der Erschließungskanäle für das Baugbiet 16 A liegt bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten vor. Das Ergebnis der bereits in Auftrag gegebenen Kanalnetz-Überrechnung wird bis September 1977 vorliegen.

4.2.3 Stromversorgung

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

4.2.4 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Ferngasversorgung Schwaben, wobei der Ausbau des GTSnetzes durch die Aktiengesellschaft für Licht- und Kraftversorgung (Luk) München erfolgt.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Ge-  
wege und Grünflächen müssen insgesamt ca. 4000 m<sup>2</sup>  
Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 15,--DM/m<sup>2</sup>  
Das sind: 4000 x 15,-- =

DM 60.000,--  
=====

5.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite  
12,5 m Straße  
Länge: 275 lfdm.  
Kosten p.lfdm. ca. 1000,--DM  
Insgesamt: 275 x 1000 =

DM 275.000,--

Profilbreite  
14,5 m Straße  
Länge: 40 lfdm.  
Kosten p.lfdm. ca. 1150,--DM  
Insgesamt: 40 x 1150,-- =

DM 46.000,--

Fahrbahnverbreiterungen und  
Wendepunkte ca. 1500 m<sup>2</sup>  
Kosten p. m<sup>2</sup> ca. 80,--DM  
Insgesamt: 1500 x 80,-- =

DM 120.000,--

DM 441.000,--  
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 400 lfdm.  
Kosten p.lfdm. ca. 120,--DM  
Insgesamt: 400 x 120,-- =

DM 48.000,--  
=====

5.4 Abwasser

Länge ca. 700 lfdm.  
Kosten p.lfdm. ca. 300,--DM  
Insgesamt: 700 x 300,-- =

DM 210.000,--  
=====


5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

DM 30.000,--  
=====



Büro für Stadtplanung  
 Dipl. Ing. M. J. Meinel  
 89 Augsburg-Hochzell  
 Werdenseiler Straße 27 d  
 Telefon 62008





5.7 Die Finanzierung der Erschließung des Gewerbegebietes ist durch Ansatz entsprechender Haushaltsmittel im Haushaltsplan 1977, die zur Verfügung stehen, sichergestellt.

5.1	Grunderwerbskosten	60.000,-- DM
5.2	Straßen und Gehwege	441.000,-- DM
5.3	Wasserversorgung	48.000,-- DM
5.4	Abwasser	210.000,-- DM
5.5	Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
		789.000,-- DM

5.6 INSGESAMT: