

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 18 A für das Gebiet

"Westlich Weidenhartstraße"

der Stadt Schwabmünchen

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 18 A für das Gebiet

"Westlich Weidenhartstraße"

der Stadt Schwabmünchen

Ausgearbeitet im

Büro für Stadtplanung

Dipl.Ing. M.J. Meinel

Werdenfelser Str. 27d

8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 14.12.1981

in der Fassung vom 11.05.1982

1. Veranlassung und Planung

Da die Bebauungspläne Nr. 18 A und Nr. 19 zwar formal getrennt sind, aber von der Sache her zusammengehören, werden die nachfolgenden Kapitel "1. Veranlassung und Planung" für beide Pläne gleichlautend in die Begründung aufgenommen.

1.1 Veranlassung, Städtebauliche Situation

Mit dem im Jahre 1975 abgeschlossenen Flächennutzungsplan hatte die Stadt Schwabmünchen die Planungsabsicht, die zukünftige Entwicklung der Stadt nach Nordosten zu bewirken. Die zwischenzeitlich veränderte Einstellung zur Sicherung landwirtschaftlicher Böden hoher Bonität (landwirtschaftliche Vorrangflächen) und die daraus resultierende Haltung der Landwirtschaft zur Hergabe solcher Flächen hat u.a. zu einer Veränderung der Planungsabsicht geführt.

So haben die Böden des jetzt gewählten Standortes eine geringere Bonität und damit eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft und damit auch für den Naturhaushalt.

Ferner war es der Stadt nicht zuletzt aus obigen Gründen möglich, im Bereich des Bebauungsplanes 18 A alle Grundstücke zu erwerben; im künftigen Baugebiet 19 fehlten der Stadt nur noch ein Grundstück, damit sie Eigentümer der Gesamtfläche ist.

Diese Gründe waren es schließlich, welche die Stadt Schwabmünchen bewogen haben, die Planungsziele aus dem Jahre 1975 und davor zu revidieren. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert sieht die Stadt Schwabmünchen die künftige bauliche Entwicklung für Wohnbebauung vorrangig im Südwesten der Stadt.

Des Weiteren hat sich die Einstellung zur Verträglichkeit von Industrie- und Wohnbevölkerung in Gesetz und Öffentlichkeit im letzten Jahrzehnt grundsätzlich gewandelt. Da im Norden bereits ein Industriestandort vorhanden ist, war es auch aus diesen Gründen zweckmäßig, eine weitere Wohnbebauung östlich der Industrie nicht mehr zu verfolgen.

1.2 Verfahren

1.2.1 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 18.08.1981 beschlossen, den vorgenannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Westlich Weidenhartstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2.2 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a Abs.2 BBauG wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.09.1981 bis 24.09.1981 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefaßt.

2. Städtebauliche Einordnung

Um Anordnung und Einordnung der Bebauungspläne Nr. 18 A und Nr. 19 sinnvoll vorzunehmen, wurde als Vorstufe für das gesamte südwestliche Gebiet von der Kaufbeurer Straße bis nördlich der Giromagnystraße ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Dieser im Stadtrat intensiv beratene Plan wurde in der Beteiligung der Bürger nach § 2a Abs.2 BBauG des Flächennutzungsplanes mit den übrigen Unterlagen offengelegt. Insofern war und ist die beabsichtigte Einordnung in den größeren städtebaulichen Rahmen der Öffentlichkeit bekannt.

Ziele der Einordnung waren

Bebauungsplan Nr. 18 A

- Gute harmonische Anbindung des Gebietes 18 A an die bestehende Bebauung mit endlichem Abschluß zur Staatsstraße 2027 und zum Krankenhaus
- Sicherung einer Öffnung nach Westen, wenn die geplante Westumgehung im Zuge der S 2035 nicht gebaut oder als städtische Straße gebaut wird.

Bebauungsplan Nr. 19

- harmonischer und zweckmäßiger Übergang der bestehenden Siedlung zum neuen Baugebiet
- Einplanung einer Vielzahl von verkehrsberuhigten Bereichen
- gute Durchgrünung und Randeingrünung
- Durchlässigkeit des Gebietes von Ost nach West für Fußgänger mit einer guten Anbindung an das geplante Sondergebiet (Einkaufsmöglichkeiten)
- Sicherstellung von Fläche für den öffentlichen Bedarf (Kirche, Gemeinde) in zentraler Lage
- Straßennetz in einer Form, daß abschnittsweises Bauen möglich wird.

2.1 Verkehr

Da zu erwarten ist, daß, gleich ob Staat oder Stadt, die westliche Umgehungsstraße der S 2035 gebaut wird, entsteht zusammen mit der Kreisstraße A 7 ein neuer Knotenpunkt im Südwesten der Stadt Schwabmünchen. Da dieser Knotenpunkt vorrangig dem überörtlichen Verkehr dienen wird, war es erforderlich, diesem Knoten einen Verflechtungsknoten für den örtlichen Verkehr vorzuschalten. Dies sind als Verlängerung der Weidenhartstraße, die Hauptsammelstraße für das Gebiet Nr. 19.

Das Gebiet Nr. 18 A wird in entsprechendem Abstand von diesem Knoten direkt an die Weidenhartstraße angeschlossen und mit der Trasse der alten Kreisstraße (Salzstadel) durch eine Notzufahrt verbunden.

Das Gebiet Nr. 19 wird vom Knotenpunkt an der S 2027 mit einer Hauptsammelstraße erschlossen, welche im Süden (Rahmenplan) in die Trasse der möglichen Fortsetzung der Kreisstraße A 17 (Giromagnystraße - Kaufbeurer-Str.) einmünden wird. Damit ist sichergestellt, daß sowohl das Gebiet Nr. 18 A, als auch das Gebiet Nr. 19 auf kurzen Wegen Anbindungen zum überörtlichen Straßennetz erhalten.

Der größte Teil der Bebauung liegt an Stichwegen, die als Rad- und Fußwege weitergeführt werden und als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen sind, um den Kindern, Radfahrern und Fußgängern einen ungefährlichen Lebensraum zu schaffen. Nach der neuen Straßenverkehrsordnung darf in solchen Bereichen die gesamte Verkehrsfläche vom Fahrverkehr, Fußgängern und spielenden Kindern unter gegenseitiger Rücksichtnahme benutzt werden.

2.2. Gestaltung

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird aus städtebaulicher Sicht weniger durch Details der Gebäude, als durch andere Festsetzungen geprägt. Dies sind unter anderem:

- Einheitliche Dachdeckung in Farbe und Material
- Angenäherte Fassadenflächen
- Angenäherte Zäune in Form und Material.

Aus diesen Gründen wird in den Festsetzungen mehr Wert auf solche Forderungen, als auf Details gelegt.

2.3 Grünordnung

Um zur Giromagnystraße eine optische Abgrenzung zu erreichen, ist im Süden des Baugebietes eine bandartige Grünfläche vorgesehen, die mit Bäumen I. Wuchsklasse alleeartig zu bepflanzen ist. Die Zwischenräume werden mit bodenständigen Sträuchern ausgefüllt. Die öffentlichen Parkplätze an der Straße "A" und am Wohnweg 3 sind mit Grünflächen und Baumpflanzungen eingefasst. Im Wohnweg 2 ist die Fahrbahn geteilt und eine Grüninsel angelegt worden. Es besteht die Möglichkeit, dort eine Sitzbankgruppe aufzustellen und entsprechend einzupflanzen. An der Ecke Straße "A" - Wohnweg 4 ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Wendeplatten sind jeweils mit einem Baum der I. Wuchsklasse besetzt. Den beiden Mehrfamilienhäusern an der Weidenhartstraße ist jeweils ein Kinderspielplatz zugeordnet. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt angesehen werden.

2.4 Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

Im Süden verläuft die Giromagnystraße (S 2027). Die Tagesverkehrsmenge der Verkehrszählung im Jahre 1980 beträgt 6861 Pkw-E/Tag.

Tagesverkehrsmenge für 1990 nach Angabe des Straßenbauamtes Augsburg 7600 Kfz/Tag. Lkw-Anteil 10 %.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Entfernung.

Tagesverkehrsmenge		7600 Kfz/Tag
Tag 90 %		6840 Kfz "
Nacht 10 %		760 Kfz "
Stundenbelastung		
Tag 1/16	=	428 Kfz/h
Nacht 1/8	=	95 Kfz/h

das entspricht einem Dauerschallpegel von:

Tag 58,5 - 55	=	3,5 dB(A)
Nacht 51,5 - 40	=	11,5 dB(A)

Abnahme durch Entfernung an ungünstigster Stelle

30 m Abstand	=	1 dB(A)
--------------	---	---------

Noch zu mindern $11,5 - 1,0 = 10,5$ dB(A).

Bei Schattenwinkel 5° ergibt sich eine wirksame Schallschutz-Wall- oder Wandhöhe von 1,0 m.

Das entspricht einer Wandhöhe an der Straßenseite von 2,75 m
an der Gartenseite von 3,00 m

Gemäß Stadtratsbeschuß vom 11.05.1982 wird der erforderliche Schallschutz durch einen 2,75 m hohen Erdwall geschaffen. Der Erdwall kommt jeweils zur Hälfte auf öffentlichem und privatem Grund zu liegen.

Um die Überschreitung des Planungsrichtpegelwertes in den ausgebauten Dachgeschossen der Hauszeilen a 3 und a 4, sowie an der Ostseite der Hauszeile a 5 auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren, wird vorgeschlagen, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

- Ruhe-, Schlaf- Kinderzimmer auf der Straße abgewandten Seite der Gebäude zu planen.
- Keine Leichtbaustoffe für die Außenwände.
- Einbau von Fenstern mit integrierter Lüftungseinheit. Schallschutzklasse 2.

Durch das Vorhandensein eines Aussiedlerhofes ca. 250 m westlich des Baugebietes und durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit zeitweiligen Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Nachdem das Baugebiet im Einflugbereich zum Hubschrauberlandeplatz beim Krankenhaus Schwabmünchen liegt, kann es zu kurzfristigen Lärmbelästigungen kommen.

3. Angaben über Bauflächen

3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende, Gebiet umfaßt 3,63 ha.

Davon entfallen auf:

a) Die Wohngebiete	2,89 ha
b) Die Grünflächen	0,13 ha
c) Die Straßen, Gehwege und Parkplätze	<u>0,61 ha</u>
	3.63 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland beträgt:

53 Wohneinheiten (WE)

2,89 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{53}{2,89} = 18,3$ WE/ha

3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:

53 Wohneinheiten (WE)

3,63 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte $\frac{53}{3,63} = 14,6$ WE/ha

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm starken Humusschicht aus sandigem Kies. Der höchste Grundwasserstand liegt in ca. 1,8 bis 2,0 m unter Gelände. Bei Gründungen in diesem Tiefenbereich wären die Keller entsprechend zu schützen. Der niedrigste Grundwasserstand liegt etwa bei 4,0 m unter Gelände.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen und die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Erweiterung gesichert.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann nach dem Bau der entsprechenden Kanäle im Baugebiet in die mech.-biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird versickert.

4.2.3 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 werden so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

4.2.4 Telefonleitungen werden verkabelt.

4.2.5 Fernsehen

Wenn eine Fernsehverkabelung möglich ist, sind aus gestalterischen Gründen keine Dachantennen zulässig.

4.2.6 Erdgasversorgung

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an die Gasversorgung der Stadt anzuschließen.

4.2.7 Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten = 281.200,-- DM

Die Stadt ist bereits Eigentümerin der gesamten Fläche.

5.2. Straßen und Gehwege = 488.000,-- DM

5.3 Wasserversorgung = 74.400,-- DM

5.4 Abwasserbeseitigung = 186.000,-- DM

5.5 Straßenbeleuchtung = 45.000,-- DM

5.6 Öffentliche Grünflächen und Einzelbäume = 47.000,-- DM

Gesamtsumme = 1'121.000,-- DM

6. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.



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