
S T A D T

S C H W A B M Ü N C H E N



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 24

"Gewerbegebiet nördlich der
Taubentalstraße und
östlich der Bahnlinie"

B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27d
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

S T A D T

S C H W A B M Ü N C H E N

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 24

"Gewerbegebiet nördlich der
Taubentalstraße und
östlich der Bahnlinie"

Claudia Meinel

Augsburg, den 06.11.1990, 19.03.1991, 09.04.1991
in der Fassung vom 06.08.1991



B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27d
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

1. **Veranlassung**

Die Anzahl der Grundstücke der durch Bebauungspläne geordneten Gewerbegebiete in Schwabmünchen sind zum größten Teil bebaut.

Um der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden, hat sich die Stadt Schwabmünchen dazu entschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesene sonstige Sondergebiet gemäß § 2 Abs. 3 des Textteils zum Bebauungsplan dient der Erweiterung des bestehenden Baustoff-Fachhandels der Firma BayWA AG (Fachhandel mit Bedienungsverkauf an Bauunternehmen und Handwerker, aber auch an Endverbraucher) um einen Bau- und Gartenfachmarkt. Es handelt sich hierbei um ein service- und beratungsorientiertes Fachmarktkonzept, das auf ebenerdigen Verkaufsflächen nach dem Selbstbedienungs-Prinzip mit zusätzlichem Bedienungsverkauf auf alle Endverbraucher, aber auch professionelle gewerbliche Abnehmer als Zielgruppen ausgerichtet ist.

Neben der betrieblich sinnvollen Verbindung der beiden Betriebsarten wird durch die Art und Größe des Warenangebotes auch die Zentralität Schwabmüchens weiter ausgebaut. Nachweisbare Kaufkraftabflüsse auf diesem Angebotssektor können örtlich gebunden und zusätzliche Kaufkraft von außerhalb herangezogen werden. Der vom Zentrum abgesetzte Standort ergibt sich zwingend zum einen aus dem vorgegebenen Geschäftsstandort BayWA und zum anderen wegen der besonderen Anforderungen an den Flächenbedarf dieser Nutzung (Verkaufs- und Lagerflächen, Kfz-Stellplätze), die Verkehrserschließung und den Immissionsschutz. Im Hinblick auf die dargelegte und festgesetzte Art der

Sondergebietsnutzung ist eine zentrale Geschäftslage im Sinne einer Stärkung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung städtebaulich auch nicht gefordert.

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben hat das Vorhaben der Firma BayWA AG landesplanerisch überprüft und gemäß Schreiben vom 29.01.1990 Az.: 800-8217.02/86 für unbedenklich beurteilt.

2. Verfahren zur Aufstellung

Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 19.09.1989 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet "Gewerbegebiet nördlich der Taubentalstraße und östlich der Bahnlinie" einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 19.08.1982 Nr. 420-40-516/82. Das Planungsgebiet ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Sondergebiet ist nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen, es wird aber als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

4.1 Beschreibung des Planbereiches

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schwabmünchen, zwischen der Bahnlinie Augsburg-Buchloe im Westen und der Staatsstraße 2027 im Osten.

Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die Taubentalstraße und im Norden durch das Gelände der Fa. BayWA.

Im Südwesten an das Gebiet angrenzend, befindet sich eine Grünanlage mit Mischwald. Nordöstlich des Gebiets, an der Staatsstraße 2027 liegt das Naturdenkmal 2 Linden mit der Feldkapelle.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über eine Sammelstraße die in die Taubentalstraße mündet. Die Sammelstraße wiederum teilt sich in drei Äste die jeweils in Wendepunkten enden. Entlang der Nordseite der Taubentalstraße und entlang der inneren Erschließung sind Fuß- und Radwege geplant.

Um den Verkehr zu dem Gewerbegebiet zu sichern, muß der Knotenpunkt mit der Staatsstraße ausgebaut werden. Dazu ist auf der St 2027 eine Linksabbiegespur geplant. Der Ausbau des Einmündungsbereichs der Taubentalstraße in die Staatsstraße 2027 wird entsprechend den Richtlinien der RAS-K-1 erfolgen.

Der Fuß- und Radweg entlang der Taubentalstraße soll über die St 2027 geführt werden und auf der Ostseite in den bestehenden Weg münden.

Für die Betriebserweiterung und das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf dem Grundstück der Fa. BayWA ist die Zufahrt über die bestehende Anbindung an die St 2027, nach Rücksprache der Firmenleitung mit dem Straßenbauamt, weiterhin möglich.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets soll hauptsächlich von und zur Staatsstraße 2027 erfolgen. Hierfür wird der Ostteil der Taubentalstraße einschließlich des Einmündungsbereichs in die Staatsstraße entsprechend den einschlägigen Richtlinien ausgebaut. Ein entsprechender Verkehrsanteil wird sich auch zwangsläufig über die bestehende Taubental-

straße westlich der Bahnunterführung bewegen. Durch die Höhenbeschränkung bei der bestehenden Bahnunterführung ist jedoch eine Beschränkung für den LKW-Verkehr gegeben.

Die Stadt ist bestrebt, zwischen der gegebenen Verkehrsbedeutung der Taubentalstraße und den Interessen der Wohnanlieger sowie der Benutzer des Kinderspielplatzes einen sachgerechten Ausgleich herbeizuführen. Nach Wirksamwerden des Haushaltsplans 1991 wird für den Bereich der Taubentalstraße zwischen Alpenstraße und Bahnunterführung die Ausbauplanung in Auftrag gegeben. Im Zuge der Ausbauplanung werden die aufgezeigten Problempunkte aufgegriffen und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Lärmschutz entschieden. Vom Verkehrsplaner sind bereits vorab zwei Trassenalternativen vorgelegt worden. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß im Hinblick auf die Beschränkung bei der bestehenden Bahnunterführung, einer im Bereich der Wohnbebauung möglichen Verschwenkung der Fahrbahn nach Süden und durch eine neue Führung und Gestaltung des Einmündungsbereichs der Taubentalstraße in die Alpenstraße die Verkehrssicherheit erhöht und die -geschwindigkeit reduziert werden kann. Inwieweit darüber hinaus Lärmschutzmaßnahmen rechtlich gefordert sein werden, müssen nähere Untersuchungen erweisen. Die Stadt wird jedenfalls unter Berücksichtigung der rechtlichen Erfordernisse die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Verkehrs der Taubentalstraße auf die bestehende Wohnbebauung durch einen entsprechenden Ausbau der Taubentalstraße sowie gegebenenfalls durch Verkehrslenkungs- und andere geeignete Maßnahmen auf ein zumutbares bzw. zulässiges Maß beschränken.

5. Immissionsschutz

Unter Würdigung der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg, Sachgebiet Immissionsschutz, vom 18.12.1990 ist hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilungsgrundlagen und der sich daraus ergebenden Festsetzungen auf folgendes hinzuweisen:

Für das Gewerbegebiet gelten entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts. Entsprechend der beabsichtigten Nutzungsart des Sondergebiets gelten für diesen Bereich analoge Orientierungswerte für den Beurteilungspegel. Bei zwei angegebenen Nachtrichtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Bei der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist zum einen auf die Immissionen im Planbereich durch die Staatsstraße 2027 sowie Bundesbahnlinie Augsburg-Buchloe hinzuweisen. Des weiteren sind vor allem die zu erwartenden Emissionen der zukünftigen Nutzungen im Planbereich unter Berücksichtigung der Summenwirkung benachbarter Betriebsanlagen (hier u.A. benachbarter Bau- und Gartenfachmarkt) relevant. Eine überschlägige Beurteilung gemäß dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen entsprechend der Anlage 1 zur Einführung der DIN 18005 - Teil 1 - läßt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Sinne der vorgenannten Ausführungen für die jeweiligen Nutzungsbereiche innerhalb des Plangebiets in den beachtenswerten Nachbarschaftsbereichen (hier: Wohnbebauung westlich der Bahnlinie) keine Überschreitung der dort zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel erwarten.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebiets ist jedoch hier bei der Detailplanung gutachtlich zu prüfen, ob hierdurch Nachteile bzw. unzulässige Störungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen sind. Das Auftreten unzulässiger Belästigungen muß hier durch entsprechende bauplanerische Maßnahmen verhindert werden.

Durch die unmittelbare Nähe des Planbereichs zur Staatsstraße sind von dort Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen errechnen sich Immissionspegel, gemessen in einem Abstand von 25 m von der Straßenachse, von ca. 68 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 57 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Die angeführten Beurteilungspegel reduzieren sich allerdings im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und die Bebauungsgrenzen des Gewerbegebiets um mindestens ca. 5 dB(A).

Hinsichtlich der Planung von Wohnraum für Betriebspersonal muß gleichfalls spätestens bei der Detailplanung auch die Lärmsituation hinsichtlich des Schienenverkehrs auf der Bahnlinie berücksichtigt werden. Nach den von der Deutschen Bundesbahn angegebenen Zugverkehrszahlen und Zugarten berechnen sich nach den einschlägigen Bestimmungen Geräuschpegel von ca. 69 dB(A) tagsüber und ca. 65 dB(A) nachts in 25 m Entfernung von der Bahntrasse. Unter § 7 der textlichen Festsetzungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen für Büro,- Aufenthaltsräume und Wohnnutzungen aufgeführt.

Nach der Stellungnahme des Straßenbauamtes Augsburg ist für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Staatsstraße 2027 eine Verkehrsbelastung DTV 1985 = 5021 Kfz/24h zugrunde zulegen. Der in dieser Verkehrsmenge enthaltene Lkw-Anteil beträgt ca. 9%.

Gleichzeitig wird vom Straßenbauamt Augsburg darauf aufmerksam gemacht, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können. Bei der Ausbauplanung bzw. beim Ausbau der Zubringerstraßen wird die Verkehrslärmschutzverordnung und deren Anforderungen, soweit zutreffend, berücksichtigt. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Geruchs- und Lärmbelastigungen ausgehen. Die genannten Belastigungen können auch zu ungewöhnlichen Tageszeiten auftreten.

6. Angaben über Bauflächen

Gebietsgrößen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet umfaßt 7,12 ha.

Davon entfallen auf:

a) das sonstige Sondergebiet	0,67 ha = 9,4%
b) das Gewerbegebiet	4,39 ha = 61,7%
c) die Straßen und Wege	<u>2,06 ha = 28,9%</u>
	7,12 ha = 100 %

Entsprechend der Variabilität der Planung (Rastersystem) kann sich unter Umständen, je nach Parzellierung der Bauflächen, der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. durch Wegfall der kleinen Stichstraßen) verringern und damit gleichzeitig im gleichen Umfang der Anteil der Bauflächen erhöhen.

7. Bautechnische Erläuterung

7.1 Baugrund

Das Gelände ist weitgehend eben; fällt aber im Südwesten stark ab. Der Baugrund besteht vorwiegend aus Schluff, ab ca. 3,0 m aus sandigem Kies.

Grundwasser wurde bei Bohrungen bis 8,0 m unter bestehender Geländeoberkante nicht angetroffen.

7.2 Altlasten

Nach den Ermittlungen der Stadt sind im Plangebiet keine gefahrenverdächtigen Altablagerungen bekannt und auch nicht zu vermuten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Anlage gesichert.

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird entsprechend den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Stadt Schwabmünchen geht von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den einzelnen Betriebsgrundstücken aus. Aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist die Versickerung und damit Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund zu bevorzugen. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Die - unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien - beabsichtigte Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird aus Sicht der Stadt wegen der im Hinblick auf Größe und Art des Gewerbegebiets nicht allzu hohen Verkehrsbelastung und wegen der im Vergleich zu anderen öffentlichen Straßen keinesfalls höheren Gefährdungsbelastung als vertretbar und zulässig erachtet.

Soweit jedoch auf den Betriebsgrundstücken im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlags und Umgangs von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. -flächen entstehen, muß aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des bestehenden Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen davon betroffene Gewerbebetriebe selbst dafür Sorge tragen, daß das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen. Unabhängig davon sind die gesetzlichen, insbesondere wasserrechtlichen Anforderungen an das Lagern, Umschlagen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Ebenso wird darauf hingewiesen, daß für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. eingeholt werden muß.

8.3 Stromversorgung

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

Das Baugebiet wird im westlichen Teil von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Im Zuge des Straßenausbaus innerhalb dieses Baugebiets ist beabsichtigt, diese Freileitung durch ein Kabel zu ersetzen. Solan-

ge die Freileitung noch vorhanden ist, wird auf die Einschränkungen der baulichen Nutzung der überspannten Grundstücke durch die erforderlichen Sicherheitsabstände zu dieser Leitung bestanden.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Um bei Bau- oder 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 Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

9. Erschließungskosten

9.1 Nach Baugesetzbuch

Grunderwerbskosten	DM	214.400,--
Straßen und Wege	DM	673.900,--
Straßenbeleuchtung	DM	45.000,--
Grünflächen und Einzelbäume	DM	<u>17.000,--</u>
	DM	950.300,--

Die Kosten zum Ausbau der Kreuzung Taubentalstraße/St 2027, sowie die Kosten zum Ausbau des westlichen Teilstücks der Taubentalstraße, von der Bahnunterführung bis zum Gewerbegebiet, sowie des östlichen Teilstücks vom Gewerbegebiet bis zur Einmündung in die St 2027, sind hier nicht enthalten.

Entsprechend der Variabilität der Planung (Rastersystem) kann sich unter Umständen, je nach Parzellierung der Bauflächen, der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. durch Wegfall der kleinen Stichstraßen) und damit der Erschließungsaufwand verringern.

9.2 Nach örtlicher Beitrags- und Gebührensatzung

Wasserversorgung

- je m² Grundstücksfläche DM 0,70
- je m² Geschoßfläche DM 5,40

Abwasserbeseitigung

- je m² Grundstücksfläche DM 2,10
- je m² Geschoßfläche DM 18,50

10. Finanzierung

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