

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII für das Baugebiet "Nördlich der Holzheystraße" der Stadt Schwabmünchen

Die Stadt Schwabmünchen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, BayRS 2132 -1-I und des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, BayRS 2020 1-1-I folgende Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g :

§ 1

Der vom Landratsamt Augsburg-West mit Bescheid vom 24.07.1972, Nr. II/3 - 610/2 genehmigte und seit 26.10.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VII für das Baugebiet "Nördlich der Holzheystraße" wird nach Maßgabe der vom Stadtbauamt Schwabmünchen ausgearbeiteten Änderungsplanzeichnung vom 25.04.1988 i.d.F. vom 19. JULI 1988 , die Bestandteil dieser Satzung ist, sowie nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften geändert.

§ 2

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird - soweit enthalten - die Festsetzung "WR - Reines Wohngebiet" in "WA - Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung geändert. § 2 des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. VII erhält daher folgende Fassung:

"Das von den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet "WA" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) festgesetzt".

§ 3

Die Fläche des Geh- und Radweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 1825 darf in die Abstandsfläche des auf der Nordseite auf demselben Grundstück zu errichtenden Gebäudes voll eingerechnet werden.

§ 4

Ausnahmsweise können auf der östlich der Peter-Dörfler-Straße gelegenen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1825 anstelle der drei- bis viergeschoßigen Bebauung Doppelhäuser und/oder Hausgruppen mit zwingend zweigeschoßiger Bauweise und Satteldach errichtet werden, wenn diese städtebaulich so gestaltet werden, daß sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Hinsichtlich der zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl gelten für diesen Ausnahmefall die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte.

§ 5

Bei der Errichtung von Wohngebäuden auf den im Änderungsbereich gelegenen, noch unbebauten Grundstücken Fl.Nr. 1825 (Tfl.) am Breitweg und Fl.Nr. 1820/3 an der Holzheystraße müssen im Hinblick auf die Verkehrsfrequenz dieser Straßen die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Türen etc.) von ständigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß (gemäß "Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109, Schallschutz im Hochbau" Teil 1 bis 4, Ausgabe September 1962 und Teil 5, Ausgabe April 1963 bzw. VDI-Richtlinie 2719) aufweisen. Schlafräume sollen zu der der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden.

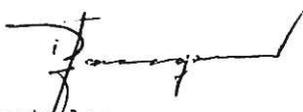
§ 6

Für die im Änderungsbereich ausgewiesenen Tiefgaragenzu- und -abfahrten wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Tiefgaragen in einer lärmschutz-relevanten Größe die Zu- und Ausfahrtsbereiche entsprechend dem Stand der Lärm-schutztechnik mit Einhausung oder mit einer Auskleidung mit schallabsorbierenden Materialien gebaut werden müssen.

§ 7

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Schwabmünchen, 04.10.1988  
Stadt Schwabmünchen

  
Pfandzelter  
Erster Bürgermeister



## B e g r ü n d u n g

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes VII "Nördlich Holzheystraße"

Der Stadtrat Schwabmünchen hat am 21.07.1987 beschlossen, den seit 26.10.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan VII "Nördlich Holzheystraße" zu ändern.

Der Bebauungsplan VII wurde in den Jahren 1971/72 aufgestellt und auf die seinerzeit gegebenen Verhältnisse und voraussehbaren Entwicklungen abgestimmt.

In der Zwischenzeit haben sich im Rahmen der Stadtentwicklung erhebliche Veränderungen ergeben, die es zwingend erfordern, den Bebauungsplan in einigen Punkten zu ändern. Die Stadt ist bestrebt, durch die Änderung des Bebauungsplanes eine nicht mehr befriedigende städtebauliche Situation nicht nur für heute, sondern auch für die Zukunft planungsrechtlich zu bereinigen.

#### a) Umzonung vom Reinen Wohngebiet (WR) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet VII wird sowohl im Süden als auch im Osten von einer städtischen Hauptverkehrsstraße begrenzt. Der südlichen Straße (Holzheystraße) wurde bereits bei der Planaufstellung dadurch Rechnung getragen, daß die an diese Straße angrenzenden Bauflächen weitgehend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen wurden. Im Osten befand sich damals jedoch die jetzige Hauptverkehrsstraße "Breitweg" noch im Feldwegzustand (schmal und nicht geteert). Heute dient diese Straße als Teil des innerörtlichen östlichen Umgehungsringes von der Staatsstraße 2027 (Bahnhofstraße) über die Kreisstraße A 16 (Lechfelder Straße) zur Staatsstraße 2035 (Fuggerstraße/Augsburger Straße) und zugleich als einziger Zubringer für die zwischenzeitlich östlich des Breitweges entstandene Leonhard-Wagner-Schule (Hauptschule, Realschule und Gymnasium) mit ca. 2.000 Schülern und 160 Lehrkräften. Allein der Betrieb der Schule bedingt einen täglichen Verkehr von ca. 70 Schulbussen.

Auf dem, dem Baugebiet VII benachbarten, rund 13 ha großen Grundstück der Leonhard-Wagner-Schule befinden sich auch zwei Dreifachturnhallen, die außer dem unter Tag stattfindenden Schulsport jeden Abend sowie an Wochenenden und Feiertagen dem örtlichen Breitensport dienen. Außerdem finden in den Dreifachturnhallen und den großen Freisportanlagen des Schulgrundstückes nationale und internationale Sportveranstaltungen mit entsprechendem Besucherverkehr statt. Darüber hinaus haben sich die Dreifachturnhallen wegen fehlender anderer geeigneter Veranstaltungsräume zu einem Schwerpunkt auch für gesellschaftliche Veranstaltungen der Stadt entwickelt.

Im Hinblick auf diese seit 12 Jahren in den Dreifachturnhallen stattfindenden gesellschaftlichen Veranstaltungen und der damit verbundenen Gewöhnung der Bürger an den Standort dieser Veranstaltungen, aber auch im Hinblick auf die sich im Zentrum in immissionsmäßiger Hinsicht ergebenden Schwierigkeiten, hat der Stadtrat entschieden, daß die für Schwabmünchen dringend notwendige Stadthalle ab dem Jahr 1989 auf einer der westseitigen Freiflächen des Schulgrundstückes östlich des Breitweges gebaut wird. Diese Stadthalle wird das Schulgrundstück als öffentliches Kommunikationszentrum abrunden.

Anschließend an den nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII befindet sich heute der "Südmarkt", ein Supermarkt mit einer Geschößfläche von ca. 1500 m<sup>2</sup>.

Auch der Verkehr auf der Holzheystraße ist natürlich heute viel stärker als vor 15 Jahren.

Die durch die Hauptverkehrsstraßen, die Nutzung des Schulgrundstückes und den Südmarkt gegebene Vorbelastung des Baugebietes VII erfordern die Umzonung des Gebietes vom Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. In Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange erscheint die Umzonung in städtebaulicher Hinsicht den gegebenen Tatsachen zu entsprechen und gerechtfertigt. Die Bewohner genießen immer noch den Schutz des Allgemeinen Wohngebietes, gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet. Die Umzonung ist damit hinnehmbar. Außerdem erhält das Gebiet VII selbst dadurch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO. Die Zulassung einer gewissen geschäftlichen Nutzung erscheint durchaus sinnvoll und im Interesse der Bewohner dieses Bereiches.

b) Geh- und Radweg

Viele der die Leonhard-Wagner-Schule besuchenden Schüler kommen über die Holzheystraße mit dem Fahrrad zur Schule. Dadurch müssen sie die stark belastete Kreuzung Holzheystraße/Hochfeldstraße/Breitweg queren. Die Stadt versucht seit Jahren, diesem Mißstand abzuhelpen. Klagen aus der Bürgerschaft, vor allem der besorgten Eltern der Schulkinder, werden seit langem immer wieder erhoben und sind in letzter Zeit dringender als je zuvor.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht nunmehr eine 3 m breite öffentliche Verkehrsfläche "Geh- und Radweg" zwischen Peter-Dörfler-Straße und dem vorhandenen westseitigen Geh- und Radweg am Breitweg über das Grundstück Fl.-Nr. 1825 vor. Bei dessen Einmündung in den Breitweg wird der Geh- und Radweg wegen der südlich angrenzenden Trafostation zur Erreichung besserer Sichtverhältnisse nach Norden abgeschwenkt. Bei Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange muß hierbei mit Rücksicht auf die Sicherheit der Schulkinder den öffentlichen Belangen zweifellos und eindeutig der Vorrang eingeräumt werden. Im Rahmen der Abwägung wurden alternativ zwei weitere Trassen im Norden und im Süden untersucht, die jedoch im Hinblick auf die gewählte Trasse hintanstellen müssen. Diese Trasse schafft die direkte und kürzeste Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Leonhard-Wagner-Schule unter Umgehung der angesprochenen Kreuzung. Durch die damit gegebene Entflechtung des Verkehrs wird dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Schulkinder Rechnung getragen.

Aus Gründen der Höhenverhältnisse muß auf der Nordseite des künftigen Geh- und Radweges eine Böschung angelegt werden, die dinglich für die Öffentlichkeit zu sichern ist. Ein Erwerb dieses Böschungstreifens durch den Erschließungsträger (Stadt) erscheint nicht notwendig, weil bei der privaten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1825 dieses mit Sicherheit auf die Höhe des Geh- und Radweges aufgefüllt wird. Damit kann das Eigentum des Böschungstreifens beim privaten Grundstückseigentümer verbleiben und später die Dienstbarkeit für die Böschung, wenn das Grundstück tatsächlich aufgefüllt wird, wieder gelöscht werden. Dies ist der geringere Eingriff in das Privateigentum als ein Erwerb des Böschungstreifens durch die Stadt.

Im Änderungsplan ist festgesetzt, daß für den auf dem Grundstück Fl.Nr. 1825 zu errichtenden Baukörper die volle künftige Fläche "Geh- und Radweg" in die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingerechnet werden kann. Damit wird eine durch die Änderung des Bebauungsplanes bedingte Verringerung der zulässigen Abstandsflächen auf diesem Grundstück vermieden.

Es wird nicht verkannt, daß der künftige Geh- und Radweg in geringer Entfernung südlich an dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 1825 zulässigen Gebäude entlang führen wird. Die südseitige Baugrenze auf diesem Grundstück wird deshalb um 6 m nach Norden verschoben, um einen größeren Abstand zwischen Gebäude und Geh- und Radweg zu erhalten. Dafür werden die anderen Baugrenzen auf dem Baugrundstück ausgedehnt (sh. Buchst. d). Im benachbarten Wohnbereich können die durch den Geh- und Radweg bedingten Immissionen einwirken. Die relativ nahe Nachbarschaft zwischen Baukörper sowie Geh- und Radweg erscheint zumutbar, wenn man bedenkt, daß viele Wohngrundstücke in weitaus höherem Maße belastete Verkehrsflächen vor dem Gebäude haben. Darüber hinaus wird dieser Weg in der Hauptsache vor Schulbeginn und nach Schulende benützt werden. Von seiner Zweckbestimmung und künftigen Widmung her dient er ohnehin nur den Fußgängern und Radfahrern.

c) Geschoßzahl

Die zwingende Festsetzung von 5 Vollgeschoßen im Bereich nördlich und östlich der Peter-Dörfler-Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und auch nicht mehr erwünscht. Sie wird deshalb abgeändert in 3 - 4 Geschoße, wobei 4 Geschoße als obere Grenze der zulässigen Nutzung gelten. Mit Ausnahme des Westteiles dieses Bereiches sind die Grundstücke noch unbebaut. Der Westteil ist mit einem viergeschossigen Gebäude bebaut. Die am Breitweg bestehende Bebauung weist ebenfalls nur 4 Vollgeschoße auf.

Die ausnahmsweise Zulassung einer zwingend zweigeschossigen Bebauung beschränkt sich auf die Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1825 östlich der Peter-Dörfler-Straße. Damit wird der Anregung des Grundstückseigentümers entsprochen. Unter der Voraussetzung, daß diese zweigeschossige Bebauung so gestaltet wird, daß sie sich in die umgebende Bebauung einfügt, ist diese Ausnahmebestimmung im Hinblick auf die Randlage des Grundstückes städtebaulich vertretbar.

d) Baugrenzen

Im Bereich der noch unbebauten Grundstücke nördlich und östlich der Peter-Dörfler-Straße werden die Baugrenzen zum Erhalt einer besseren Bewegungsfreiheit bei der Planung der Gebäude ausgedehnt.

e) Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche "Viktor-von-Scheffel-Straße"

Der Bebauungsplan weist die Viktor-von-Scheffel-Straße noch als eine 14 m breite Straßentrasse aus. Bei Erstellung des Bebauungsplanes Anfang der 70'er Jahre war daran gedacht, diese Straße nach Norden abknickend einmal weiterzuführen und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Gartenstraße zu erschließen. Durch den Neubau des "Südmarktes" Mitte der 70'er Jahre und die damit verbundene räumliche Veränderung ist diese Straßenverbindung aus Erschließungsgründen nicht mehr erforderlich und auch nicht mehr aufrechtzuerhalten. Anstelle der im Bebauungsplan ausgewiesenen Viktor-von-Scheffel-Straße wurde zwischenzeitlich als Erschließung für die beiden südlichen Anlieger eine 4,50 m breite Stichstraße bis zu den Garagenzufahrten und von da ab nach Westen ein 3,50 m breiter Geh- und Radweg mit Anschluß an die Gartenstraße gebaut. Die bereits erfolgte Bebauung des nördlich an die Viktor-von-Scheffel-Straße angrenzenden Grundstückes wurde daraufhin abgestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes deckt sich in diesem Bereich mit dem jetzigen Zustand.

f) Baunutzungsverordnung

Durch die Festsetzung der Baunutzungsverordnung 1977 i.d.F. d.Ä. 1986 wird der Bebauungsplan an das neue Recht angepaßt.

g) Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf ein Teilgebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und nur auf einzelne Änderungspunkte. Sowohl der Änderungsbereich als auch das Gesamtbaugebiet sind auf der Grundlage des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits weitgehend bebaut.

Zum Schutz der noch neu zu schaffenden Wohnräume vor Verkehrslärm wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden auf den im Änderungsbereich gelegenen, noch unbebauten Grundstücken Fl.Nr. 1825 (Tfl.) am Breitweg und Fl.Nr. 1820/3 an der Holzheystraße passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Desweiteren werden für die im Änderungsbereich ausgewiesenen Tiefgaragenzu- und -abfahrten Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um eine Minimierung der in der Nachbarschaft verursachten Lärmimmissionen zu erzielen.

Erschließungskosten

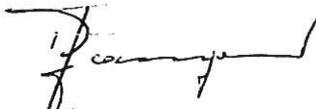
Weitere Erschließungskosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Baukosten für den ca. 55 m langen neuen Geh- und Radweg zwischen Peter-Dörfler-Straße und Breitweg nicht. Im Bereich der Viktor-von-Scheffel-Straße ist eine entsprechende Verringerung der Erschließungskosten gegeben.

Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Öffentliche Belange

Öffentliche Belange stehen der Änderung nicht entgegen.



Pfanzelter  
Erster Bürgermeister