

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
863982 STADTBERGEN

... FERTIGUNG VON 7

B E B A U U N G S P L A N Nr. 23
für das Gebiet: Industriegebiet Lechfeld IV
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: **Begründung**

Stadtbergen, den 07. Oktober 1993
Ma/Esch/93-388-B
geändert, den 13. Januar 1994

Alois Strohmayer
Architekt BDB/VFA


.....

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 07.10.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten BDA A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 07. Oktober 1993, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die Träger öff. Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Bürger wurden in Form eines Darlegungstermines an der Planung beteiligt und über die Auswirkungen informiert.

- 1.2 Mit vorliegendem Plan sollen dringend benötigte Bauflächen für Gewerbe geschaffen werden. Nachdem die Gemeinde die Flächen erwerben konnte, ergibt sich die Möglichkeit dringend benötigte Ausweich- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe bereitzustellen. Zugleich bietet sich die Fläche natürlich für zusätzliche Betriebsansiedlungen an.

Im südlichen Bereich sind ca. 40.000 m² für den Betrieb Ritter, der vom jetzigen Ortsrand umgesiedelt werden soll, vorgesehen. Im Anschluß daran ca. 20.000 m² für den Betrieb Hitzler.

- 1.3 Die Gemeinde Untermeitingen ist auf Grund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Lage als Kleinzentrum nach dem Landesentwicklungsprogramm bestimmt worden. Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktsfunktion. Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.

- 1.4 Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgedeckt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet für Gewerbe wird von folgenden Kriterien beeinflusst, bzw. äußeren Faktoren geprägt:

- die Lage im Lechfeld, Lärmschutzzone
- die angrenzenden Betriebe, bzw. festgesetzte Baugebiete
- die tangierende Bahnlinie
- die optimale Verkehrsanbindung und Nähe zur B 17

Diese Vorgaben und Einflüsse bestimmen die Art und das Maß der Nutzung, sowie die Gestaltung mit.

Die Ausweisung des Baugebietes im Anschluß bzw. Erweiterung der nördlich liegenden Baufläche - Baugebiet Industriegebiet Lechfeld III - wäre städtebaulich wünschenswert aber leider nicht möglich auf Grund der Besitzverhältnisse.

Daher erfolgte die Ausweisung im Abstand vom Industriegebiet Lechfeld III.

Ebenso stehen im vorbezeichneten Baugebiet keine Flächen mehr zur Verfügung. Optisch wirkt zwar die bis jetzt noch nicht bebaute Fläche von ca. 9,5 ha als riesige Baulücke.

Diese Fläche hat die Fa. Karstadt erworben, um hier das Auslieferungslager für Süddeutschland zu errichten.

Die Gemeinde war gefordert, gewerbliche Bauflächen bereitzustellen und zwar für die am jetzigen Ortsrand liegenden Betriebe - Fa. Ritter und Hitzler. Hier besteht ein ortsplanerisches Interesse, die jetzigen Gewerbegebiete in Wohnbaugebiete zu entwickeln und gleichzeitig die bestehende Nachbarschaft von Wohnen - Gewerbe zu entflechten. Insbesondere die Fa. Ritter hat am jetzigen Standort keinerlei Entwicklungsmöglichkeit.

Nachdem die Gemeinde im Gewerbegebiet die nun ausgewiesenen Flächen erwerben konnte, soll die Voraussetzung für die Umsiedlung geschaffen werden. Für die vorgenannten Betriebe ist nach Abstimmung und Bedarfsanalyse eine Fläche von ca. 40.000 + 20.000 m² erforderlich.

Die Ausweisung des Gebietes entspricht somit dem Entwicklungsbedarf.

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt in Lagerlechfeld westlich der Bahnlinie, südlich des bestehenden und teilweise bebauten Gewerbegebietes.

Die Haupterschließung erfolgt durch Verlängerung bzw. Weiterführung der Siemensstraße nach Süden und Übergang in die Industriestraße.

Bei Bedarf (abhängig von den Betriebs- und Grundstücksgrößen) können durch Ring-, Verbindungs- bzw. Sackstraßen noch kleinere Erschließungseinheiten geschaffen werden.

Da durch die Grundstückswünsche der Firmen Ritter und Hitzler das gro der Fläche und die Grundstückslage in den Ausdehnungen bekannt ist, wurde die sich abzeichnende zusätzliche Straße mit Umfeld als Hinweis aufgenommen. Eine Festsetzung erfolgte nicht, um die Erschließung dann genau nach Bedarf zu verwirklichen. Diese Verfahrensweise ist sinnvoll, da die Grundstücke in Händen der Gemeinde sind und somit die Verwirklichung jederzeit möglich ist.

2.2 Überörtliche Anschlüsse

Der überörtliche Straßenanschluß erfolgt über die Lagerlechfelder Straße zur B 17 bzw. über Untermeitingen in Richtung Schwabmünchen. Verbindlich für sämtliche Straßenbaumaßnahmen sind die Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

2.3 Bauweise

Die zulässigen Geschoßhöhen sind:

Im Gewerbegebiet II Vollgeschoße für Gewerbebauten und höchstens IV Vollgeschoße für Verwaltungsgebäude, sowie max. II + D für zulässige Wohnhäuser.

Um das Baugebiet in die umliegende Bebauung einzugliedern, wurde die max. Gebäudehöhe auf 18,00 m über dem natürlichen Gelände

festgesetzt (max. Traufhöhe 12,00 m).

Die max. Gebäudehöhe soll nicht überschritten werden, da das Gebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld liegt. Hier sind lt. Luftverkehrsgesetz § 12 Abs. 3 a max. 25,00 m zulässig.

Desweiteren erfolgte keine Festsetzung der Dachformen um hier eine variable Betriebsstruktur in Abhängigkeit zur Bauform zu ermöglichen. Vor allem bei großflächigen Gewerbebauten muß auf eine gegliederte Fassadengestaltung besonderer Wert gelegt werden.

Für die Wohngebäude wurde ein gestalterischer Rahmen festgesetzt.

3. E r s c h l i e ß u n g u n d V e r k e h r

Das Gebiet liegt nordöstlich vom Hauptort, im OT Lagerlechfeld an der Bahnlinie.

3.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt durch die Verlängerung der Siemensstraße nach Süden und durch die Industriestraße. Bei Bedarf können weitere Straßen geschaffen werden - siehe Punkt 2.1.

3.2 Abwasserbeseitigung

- a) Das Baugebiet ist im Einzugsgebiet des Kanalisationsentwurfes enthalten und wird, wie das ges. Gemeindegebiet, im Trennsystem entwässert. Eine ausreichende Behandlung der Abwässer ist in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Lechfeldgemeinden gewährleistet.
- b) Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Dies trifft auch für das gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zu. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen; in Übereinstimmung mit dem IMS vom 09.04.1986 Az. B3-4536.5-0.36 besteht pauschal die Zustimmung.
- c) Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (transportiert und umgeschlagen) sind entweder zu überdachen oder in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Ggf. sind entsprechende Rückhaltebecken vorzusehen.

3.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Siemens- und Industriestraße versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, daß somit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet ist.

3.4 Energieversorgung

- a) Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.
- b) Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschrank (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.
- c) Eine gesicherte Stromversorgung ist nur über neue Transformatorstationen möglich. Über die Anzahl und Standorte der benötigten Stationen können z.Z. keine näheren Angaben gemacht werden, da weder die Art der Betriebe noch deren Leistungsbedarf bekannt ist. Es ist vorgesehen, die Transformatorstationen auf den Grundstücken der Betriebe aufzustellen. Die Abmessungen der Betonfertigteil-Stationen sind: 5,0 m Länge; 3,0 m Breite und 2,80 m Höhe.

3.5 Erdgas

Die Fa. Erdgas Schwaben teilt mit, daß die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich ist, soweit ausreichend Interesse durch die Anlieger gegeben ist. Die Gemeinde Untermeitingen ist bemüht, diesen umweltfreundlichen Energieträger anzubieten.

3.6 Telekom

Telefonleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Anlage, sowie den Schutz der Bäume im Grünstreifen zu sichern, sind wurzelresistente Kabelschutzrohre im Abstand von 1,0 m bis 1,50 m vom Baumstamm zu verlegen.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Plätze für Mülltonnen und, oder Container zu schaffen.

3.8 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf Grund von Erhebungen sind keinerlei Hinweise gemacht worden.

3.9 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung bei Park- und Lagerflächen sowie Gehwegen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.

4. Baugrund

- 4.1 Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eine ebene Fläche. Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. Nach einer geringen Humusschicht folgt Kies. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 8,00 m zu rechnen.
- 4.2 Die Höhen der künftigen Straßen können erst nach erfolgter Straßenplanung genannt werden. Es ist nicht auszuschließen, daß die künftige OK Fahrbahn über dem natürlichen Gelände liegt. Die Baugrundstücke können den künftigen Straßen angeglichen werden.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.1 Lage

Das Gelände ist naturräumlich dem Lechfeld zuzuordnen, welches von der weiten Ebene, die nahezu keine Höhenunterschiede aufweist, geprägt wird.

Daher ist das Baugebiet von Osten und teilweise von Süden einsehbar. Einer Einbeziehung von Grünordnungsmaßnahmen kommt daher größte Bedeutung zu.

5.2 Grüngestaltung

Da es sich für die nächsten Jahre um den Ortsrand in diesem Bereich handelt, wurde eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt. Die Eingrünungsmaßnahmen wurden auf den Privatgrundstücken festgesetzt und zwar in der Form, daß die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze als Grün-/Pflanzflächen auszuführen sind.

5.3 Grüngestaltung - Straßenraum

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch leistungsfähige Straßen. Es ist vorgesehen, innerhalb des Straßenraumes durch Pflanzräume Parkbuchten zu schaffen. Dieser Raum wird durch Anpflanzung von Großbäumen gegliedert. Der Bodenstandsraum wird durch Großpflaster mit breiten Fugen gesichert.

5.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Gerade für großflächige Gewerbebauten wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung in Abhängigkeit von der Gebäudegestaltung und -höhe mit Kletterpflanzen vorzusehen. Bei Fassaden, die ohne Rankhilfe nicht von Kletterpflanzen besiedelt werden können bzw. für nicht selbstklimmende Pflanzen sind bis zur Traufe Rankhilfen anzubringen.

Für Dachbegrünungen wird eine Ausführung als Magerrasen empfohlen.

5.5 Allgemein

Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen und das vorhandene Defizit an heimischen Großgrünbeständen abgemildert.

Der Bebauungsplan legt nur die Mindestanforderungen an eine qualifizierte Grünplanung fest. Zu den Baugesuchen ist ein Außenanlageplan zu erstellen.

5.6 Großgrün in der Nähe der Bahnanlagen

Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen ist auf die max. Wuchshöhe der Pflanzen zu achten. Es muß unbedingt vermieden werden, daß umstürzende Bäume in das Lichtprofil der Geleise fallen können.

5.7 Grünordnungsplan

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurde verzichtet. Die Gründe hierfür sind:

Im Geltungsbereich sind zwei Firmen bekannt, die sehr große Grundstücke benötigen. Um hier für die relativ großen Baumassen auch eine gezielte und objektbezogene Grünordnung zu sichern, wurde die Grünordnung auf das jeweilige Einzelvorhaben verlagert.

6. I m m i s s i o n s s i t u a t i o n - S c h u t z m a ß n a h m e n

6.1 Es werden keine gewerblichen Betriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, die Produkte der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verunreinigen oder in sonstiger Art und Weise schädigen.

6.2 Ebenso werden keine Gewerbebetriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den benachbarten Flugplatz und/oder den Flugbetrieb herbeiführen.

6.3 Durch die B 17 alt ist gemäß den DTV-Verkehrsprognosen 1990 mit ca. 12.000 KFZ/Tag, davon LKW-Anteil 10 %, als Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau festgelegten Richtwerte sind anzuwenden.

Im östlichen Teil des Gewerbegebietes sind wegen der von der B 17 alt und der Bahnlinie ausgehenden Lärmeinwirkungen Aufenthalts- und sonstige schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Nach § 12 Nr. 1 a des Luftverkehrsgesetzes und zugleich im Lärmschutzbereich gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Durch die Lage des östl. Baugebietes im Lärmschutzbereich B ist ein ausreichender Schallschutz in Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen mit Büro- und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegender geistiger Beanspruchung verrichtet werden, nur gegeben, wenn die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt (§ 12 der textlichen Festsetzungen).

6.4 Östlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie Bobingen - Kaufering sowie die Bundesstraße B 17. Nach den von der Deutschen Bundesbahn angegebenen Zugverkehrszahlen und Zugarten, lassen sich gemäß der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai

verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

8. B a u f l ä c h e n

8.1	Größe des Geltungsbereiches	9,24 ha	= 100	%
8.2	Gewerbliche Bauflächen	8,54 ha	= 92,87	%
8.3	Verkehrsflächen	0,70 ha	= 7,58	%

9. E r s c h l i e ß u n g - E r s c h l i e ß u n g s - k o s t e n

9.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a)	Grunderwerb für öff. Flächen		. / .	
	ca. 240 lfdm. Straße mit Gehweg und Grünstreifen mit 14,0 m			
b)	ca. 240 lfdm. Straße mit 7,5 m			
	a' DM 1050,00	= DM	252.000,00	
c)	ca. 480 lfdm. Gehweg mit 1,5 m			
	a' DM 220,00	= DM	105.600,00	
d)	ca. 120 lfdm. Parkspur			
	a' DM 350,00	= DM	42.000,00	
e)	ca. 200 lfdm. Grünstreifen mit Bepflanzung			
	a' DM 220,00	= DM	44.000,00	
f)	ca. 5 Brennstellen			
	a' DM 4.000,00	= DM	20.000,00	
g)	ca. 250 lfdm. Wasserleitung			
	a' DM 620,00	= DM	155.000,00	
h)	ca. 270 lfdm. Kanal			
	a' DM 670,00	= DM	180.900,00	
i)	ca. 10 % für Unvorhergesehenes	= DM	80.000,00	

			DM 879.500,00	
			=====	

Zusatz

Bei dieser Kostenschätzung ist die nach Bedarf zusätzliche Erschließung nicht berücksichtigt.

Sollte die Straße - wie im Plan als Hinweis enthalten - verwirklicht werden, so ist mit DM 803.120,00 zusätzlich zu rechnen (Straße, Kanal, Wasser und Beleuchtung).

9.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

9.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

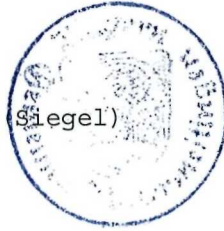
Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, werden die Erschließungskosten aus dem Flächenverkauf, den Anliegerkosten, sowie aus dem laufenden Haushalt bestritten.

10. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

- 10.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist.
- 10.2 Die Erschließung erfolgt sofort nach Rechtskraft des Planes, bzw. nach Bedarf durch Firmenansiedlung.

Untermeitingen, den 19.09.1994

G. Klaußner



.....
(G. Klaußner)
1. Bürgermeister