

Bebauungsplan Nr. 19 " P i e c h l e r s t r a s s e "

B E G R Ü N D U N G1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine bestehende bauliche Lücke inmitten des Gemeindebereiches von Alt-Neusäß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Aufstellung des Bauleitplanes war notwendig, nachdem im fraglichen Bereich auf den Nachbargrundstücken bereits mehrfach Baugenehmigungen im Rahmen des § 34 Bundesbaugesetz erteilt wurden und nunmehr für die Restflächen die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung - nicht zuletzt unter Würdigung des Schutzes der angrenzenden Wohnbevölkerung - im Rahmen eines dezidierten Bebauungsplanes getroffen werden mußten.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Neusäß (jetzt: Ortsteil Alt-Neusäß) entwickelt.

2. Beschreibung des Gebietes und der vorgesehenen Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden - unterbrochen durch das Industriegleis der Deutschen Bundesbahn - an eine dichte Wohnbebauung, während im Süden, Westen und Osten Flächen mit reiner gewerblicher Bebauung anzutreffen sind.

Unter Würdigung dieser Prämissen, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, wurde der Aufplanung des fraglichen Bereiches in Form eines Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen der Vorzug gegenüber einer auch denkbaren Wohnbebauung gegeben. Sowohl die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als auch die Belange der in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe (Schutz vor heranrückender Wohnbebauung) ließen jedenfalls eine Wohnbebauung im fraglichen Bereich nicht zu.

Das gesamte Baugebiet umfaßt im übrigen 2,73 ha, wobei sich die gewerbliche Nutzung auf ca. 2,2 ha beschränkt, während die Restfläche im Norden mit ca. 0,53 ha als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Unter Würdigung der im Norden anschließenden Wohnbebauung wurden im übrigen die bauliche Nutzung, insbesondere der äquivalente Dauerschallpegel, eingeschränkt, Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und generell nur solche Betriebe zugelassen, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Darüber hinaus wurden dezidierte Trauf- und Firsthöhen festgeschrieben.

Zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes wurde im Norden eine große öffentliche Grünfläche festgeschrieben und entlang der künftigen Erschließungsstraße einseitig ein privater Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern im dichten Verband festgesetzt, wobei Groß- und Kleinbäume im Abstand von max. 10 m gepflanzt werden müssen. Auf Nr. 4 der textlichen Festsetzungen, die die konkrete Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen zum Inhalt hat, wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan konkrete Hinweise zur grünordnerischen Gestaltung der künftigen öffentlichen Grünanlage sowie der Bepflanzung von Flachdächern (siehe Hinweise unter Nr. III zum Bebauungsplan).

Im Bereich der festgesetzten Grünstreifen müssen die Zaunanlagen in die Pflanzung integriert werden. Weiterhin wurde festgesetzt, daß Verkehrsflächen nur im Ausnahmefall bei betriebsbedingter Notwendigkeit versiegelt werden dürfen.

Auch für den Bereich der künftigen öffentlichen Kfz-Stellplätze entlang der Piechlerstraße wurden im Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen vorgeschrieben (siehe Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen). Bei der Anlegung dieser Parkplätze ist darauf zu achten, daß die Bodenstandräume der Bäume in ganzer Größe vor Befahren durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Als Belag für diese Stellflächen ist nach Möglichkeit Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke - also nichtversiegelndes Material - zu verwenden.

3. Immissionssituation

Bei der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist aus der Sicht des Immissionsschutzes auf zweierlei Kriterien hinzuweisen. So wirken von außen her - bedingt durch den Zugverkehr auf der Trasse Augsburg-Ulm - Lärmimmissionen auf den Planbereich ein. Ferner sind durch die Ansiedlung von Betrieben im Planungsgebiet weitere Immissionen in den Nachbarschaftsbereichen sowie im Plangebiet selbst zu erwarten.

Im Hinblick auf diese Vorgaben wurden in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die notwendigen Einschränkungen für die künftigen Nutzungen im Planbereich festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Belange des Lärmschutzes (reduzierte Dauerschallpegel), den Ausschluß bestimmter lärm- und verkehrsintensiver Betriebe (siehe Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen), die Unzulässigkeit von Betrieben, die geruchsintensive und luftfremde Schadstoffe ausstoßen und die Festsetzung unter Nr. 1.4, daß die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben generell unzulässig ist.

Weiterhin wurde das Gewerbegebiet durch einen mindestens 20 m breiten Grünstreifen von der nördlichen Wohnbebauung abgesetzt, wobei zwischen südlicher Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke und künftiger Gewerbebebauung ein Abstand von mindestens 36 m eingehalten werden muß. Im übrigen ist die Grünanlage so konzipiert, daß durch zusätzliche Dammschüttungen weitere Schutzmaßnahmen für die Wohnbevölkerung ohne weiteres realisiert werden können.

4. Erschließung

a) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Gewerbegebiet über die bereits fertiggestellten Oskar-von-Miller-Straße und Piechlerstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Einheitsgemeinde Neusäß angebunden. Für die eigentliche Erschließung der gewerblichen Flächen ist lediglich die Anlegung einer kurzen Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit notwendig.

Zur Behebung der bereits jetzt vorhandenen Parkplatzmisere im fraglichen Bereich wurden entlang der Piechlerstraße öffentliche Parkplätze festgesetzt, die mit Bäumen zu überstellen sind.

Darüber hinaus ist noch darauf hinzuweisen, daß die künftige öffentliche Grünanlage im Norden des Baugebietes für Fußgänger zugänglich gemacht werden muß.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes mit mindestens 30 l/s Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an das vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Schmittertalgruppe" zur Kläranlage in Hirblingen. Das fragliche Bauquartier ist im Kanalprojekt für die Einheitsgemeinde Neusäß eingerechnet.

Im übrigen ist das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern, wobei sämtliche Abwässer den Kanälen zugeführt werden müssen.

Die Untergrundverhältnisse sind so beschaffen, daß bezüglich des Grundwasserstandes keinerlei Beeinträchtigungen für die gewerblichen Bauvorhaben zu erwarten sind.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

Das Bebauungsplangebiet wird von einer 380/220/110-KV-Leitung überspannt. Diese Trasse ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und durch einen beiderseitigen Sicherheitsabstand - jeweils 32,5 m beiderseits der Leitungsachse - ergänzt.

Innerhalb dieses Schutzbereiches müssen die einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften eingehalten werden, insbesondere sind nach VDE 0210/05.69 die zulässigen Unterbauungs- und Unterwuchshöhen beschränkt. In diesem Abschnitt wurde die Leitung so projektiert und errichtet, daß eine Unterbauung bis max. 11 m über das jeweils bestehende Geländeniveau möglich ist. Dieses Maß gilt für die höchste Erhebung des Bauwerks, schließt also Kamine, Antennen etc. ein. Die Pläne für die Errichtung von Neubauten sind den LEW Augsburg zur Stellungnahme vorzulegen.

Eine Begrünung mit Pflanzen, die im ausgewachsenen Zustand die zulässige Unterbauungshöhe übersteigen, ist unzulässig.

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über eine neue Trafo-Station möglich. Ein entsprechender Standort wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant, wobei mit den Kabelverlegungsarbeiten erst nach Einbringung der Wasser- und Kanalleitungen sowie Auskoffierung der betroffenen Erschließungsstraßen begonnen werden kann. Außerdem ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) vorgesehen. Die genauen 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.

5. Überschlägig ermittelte Kosten

Für die Erschließung des Gewerbegebietes sind ca. DM 190.000,-- zu veranschlagen (Straßenbau DM 98.000,--, Kanalisation DM 77.000,-- und Straßenbeleuchtung DM 15.000,--). Die Kosten für die Anlegung der öffentlichen Parkplätze entlang der Piechlerstraße einschließlich Verlegung des Gehweges in diesem Bereich belaufen sich auf ca. 180.000,-- DM. Darüber hinaus sind noch die Kosten für die Anlegung der öffentlichen Grünfläche samt Bepflanzung (einschließlich einer etwaigen Dammschüttung) in Höhe von ca. 130.000,-- DM zu berücksichtigen.

Nach § 129 BBauG hat die Gemeinde Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschließungsleistungen zu tragen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen soll durch den Abschluß von Abgeltungsverträgen gesichert werden.

Die Kanalerstellungsbeiträge werden entsprechend der seinerzeit geltenden Entwässerungssatzung festgesetzt und erhoben.

Neusäß, 10. Juli 1986

Überarbeitet gem. Beschluß des Gemeinderates Neusäß vom 30.10.1986 und vom 05.02.1987.

Gemeinde Neusäß



Dr. Nozar
1. Bürgermeister