

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 für das Gebiet "HAUSER-GELÄNDE"B e g r ü n d u n g**1. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Ottmarshausen liegt das Betriebsgrundstück der Fa. Josef Hauser's Nachf. KG. Dieses Unternehmen betrieb in früheren Jahren ein Sägewerk und produziert bis heute den Lebensmittel-Hilfsstoff "Käselab". Die vorhandenen Gebäude dienten hierzu als Sägerei und Schreinerei, Lab-Fabrik, Stallungen (bis vor ca. 20 Jahren), Lagerstätte für Rohstoffe und Verpackungsmaterial, Schlosserei und das sog. Stegerhaus als Betriebsinhaberwohnhaus. Mit der Aufgabe des Sägewerkes und dem Rückgang der Lab-Produktion erfolgte bereits in den letzten Jahren eine teilweise Fremdvermietung einzelner Gebäude bzw. Freilagerflächen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Fa. Hauser steht nun die Aufteilung des Betriebsgrundstückes in einzelne Gewerbezellen an. Die Lab-Produktion soll in kleinerem Rahmen auf einem Teilgrundstück weiterbetrieben werden.

Das Plangebiet kragt wie eine Halbinsel in das Schmuttertal hinein. Die Schmutter selbst durchfließt das Betriebsgrundstück von Süden nach Norden, wobei die Wasserkraft mittels Triebwerksanlage in früheren Jahren genutzt wurde. Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Schmutter.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß wurde die dargestellte gewerbliche Baufläche auf den Kernbereich des Betriebsgrundstückes beschränkt. Ein Grundstücksstreifen von etwa 20 m Breite innerhalb der östlichen Einfriedung wurde als Grünfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung ausgewiesen. Ebenso wurde die sog. Schmutterinsel (Halbinsel), die früher als Holzlagerplatz diente und in den letzten Jahren den Lagerplatz einer Baufirma beherbergte, ebenfalls als Grünland dargestellt. Gleichermaßen wurde die Fläche des sog. Stegerhauses behandelt. Diese Einschränkungen erfolgten unter Berücksichtigung der herausragenden Erholungsfunktion des Schmuttertals, das auch ohne Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes als besonders schutzwürdig gilt.

3. Künftige Nutzungen

Die wesentlichen Flächen im Süden des Betriebsgrundstückes sollen durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche künftig einer privaten wirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Die Schmutterhalbinsel wurde bereits von der Stadt Neusäß erworben. Die Fläche soll naturgerecht gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zur Durchführung von Pflegemaßnahmen ist die Errichtung einer kleineren Gerätehütte erforderlich. Der geeignete Standort wurde durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche fixiert.

Die dargestellte Gewerbefläche wurde als Gewerbegebiet mit konkret festgesetztem flächenbezogenem Schall-Leistungspegel festgesetzt. Die Baumasse hat sich im Rahmen des Bestandes zu bewegen. Wesentliche Erweiterungsbauten sowie ein zusätzlicher Baukörper (im Südosten des Plangebietes erwogen) scheiterten bisher an den Belangen des Hochwasserschutzes. Bei Einhaltung bestimmter Auflagen, insbesondere bei Realisierung einer Pfahlbauweise konnte nun doch, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, eine entsprechend überbaubare Fläche festgesetzt werden. Die im Detail geforderten Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Für das Betriebsinhaberwohnhaus (Stegerhaus) ist ein Ersatzbau nicht vorgesehen. Die besondere Eigenart dieses Gebäudes spricht für dessen Erhalt, nicht jedoch für einen Neubau ohne historischen Hintergrund. Die Freiflächen um das Stegerhaus werden als private Grünfläche im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Bebauungsmöglichkeit dieser Grünflächen wird ausgeschlossen.

4. Bauweise / Gestaltung

Die künftige Bebauung (Neubau / Ersatzbauten) wird hinsichtlich Höhe, Dach- und Fassadengestaltung an den Bestand angepaßt. Die gestalterischen Kriterien wurden auf das vorhandene Erscheinungsbild und auf die landschaftliche Umgebung abgestimmt. Besonderer Wert wurde auf die Ansichten aus Norden und Osten gelegt, da diese vom Schmuttertal aus einsehbar sind. Das vorhandene ortsbildprägende Ensemble soll in seinen Grundzügen und Details erhalten bleiben. Auch die Werbeanlagen müssen sich diesen Belangen unterordnen.

5. Immissionssituation

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Demko Umweltschutz GmbH vom 5.2.1994 wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, daß die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Im gesamten Planbereich sind ohnehin nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes, Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten. Bezüglich der Lab-Produktion wird von einem Bestandschutz ausgegangen, so daß zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen seitens der Umgebung geduldet werden müßten.

Unter Beachtung der einschlägigen Festsetzungen sind Konfliktsituationen mit der im Westen angrenzenden Wohnbebauung, mit der Eigenart der Landschaft oder dem Naturhaushalt nicht zu erwarten.

Auf die zeitweise auftretende Lärmbelästigung durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr wird hingewiesen (auch vor 6.00 Uhr morgens). Während der Erntezeit kann es auch nach 22.00 Uhr zu Lärmbelästigungen kommen.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand. Eingriffe in den Baumbestand wurden ausgeschlossen, wobei sämtliche Bäume lagegenau eingemessen wurden. Schwerpunkte der Grünordnung sind die Schmutterhalbinsel und die Grünstreifen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes.

Die Schmutterhalbinsel und die nordwestlichen Uferbereiche wurden mit der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) belegt. Die zu bestimmenden Maßnahmen bestehen aus der Renaturierung dieser Flächen und einer angemessenen gärtnerischen Gestaltung und Anpflanzung nach dem zur Verfügung stehenden Pflanzkatalog. Desweiteren wurden die vorhandenen Gebäude auf der Schmutterhalbinsel beseitigt und sollen durch eine kleinere Gerätehütte ersetzt werden.

Wesentliches Element der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem Schmuttertal ist die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im Osten der Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan ergänzt diese Forderungen im Norden und Süden und reduziert gleichzeitig die Grünfläche hinsichtlich ihrer Tiefe. Die Tiefenbegrenzung berücksichtigt die landschaftlichen und naturschützerischen Erfordernisse ebenso wie das Interesse der Gewerbetreibenden an einer ausreichend dimensionierten gewerblichen Freifläche. Die Anlegung und erstmalige Bepflanzung dieser Grünflächen soll mittels Sicherheitsleistung durchgesetzt werden. Die bereits vorgenommenen Eingriffe in diesen Bereich begründen Bedenken hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer. Um diese Grünstreifen auf Dauer zu erhalten und zu schützen ist eine zusätzliche Einfriedung zwischen gewerblicher Lagerfläche und Grünstreifen erforderlich. Um diese Festsetzung zeitnah durchsetzen zu können, ist für diese Herstellungskosten ebenfalls eine Sicherheitsleistung erforderlich.

7. Erschließung

a) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das Gewerbeareal über eine Privatstraße von der Georg-Odemer-Straße aus erschlossen. Über die Wilhelm-März-Straße wird eine Notzufahrt tatsächlich und rechtlich festgeschrieben. Die innere straßenmäßige Erschließung wird ebenfalls privat erfolgen. Der Straßenverlauf und die vorgegebenen Breiten berücksichtigen die einschlägigen Richtlinien für den Straßenbau.

b) Abwasserbeseitigung

Das Betriebsgrundstück ist derzeit insgesamt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Durch Aufteilung in einzelne Gewerbegrundstücke und durch Änderung der vorhandenen Nutzung ist im Rahmen der Nutzungsänderungen ein neues Abwasserprojekt durch den Grundstückseigentümer vorzulegen. Insbesondere die Aufteilung der inneren Erschließung (einzelne Hausanschlüsse etc.) bedarf der Anpassung an die neuen Gegebenheiten. Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation selbst erscheint auch für die künftige Nutzung ausreichend.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes der Loderberggruppe gesichert. Die Einzelversorgung der Gewerbegrundstücke bedarf der Anpassung und Neuprojektierung.

d) Energieversorgung

Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW Augsburg.

8. Baugrundverhältnisse / Altlasten

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist lediglich ein zusätzliches Betriebsgebäude im Südosten des Plangebietes zulässig. Dieses Gebäude ist ohne Keller und auf Stützen zu errichten. Weitere Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten sind ausgeschlossen. Aus diesen Gründen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine Baugrunduntersuchung verzichtet werden.

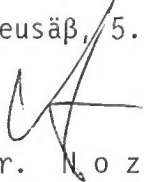
Zur Altlastenproblematik liegt ein historischer Abriß über die früheren Nutzungen des Areals vor. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat auf diesen Angaben basierend einen Altlastenverdacht verneint.

Neusäß, 8. Juli 1993

geändert: 27. April 1994
geändert: 9. März 1995
geändert: 23. Mai 1995



Neusäß, 5. Juli 1995


Dr. Nozar
1. Bürgermeister