

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Römerstraße“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau hat das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit Feststellungsbeschluß vom 04.08.1992 abgeschlossen. Im Flächennutzungsplan wurde dabei das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der Bau- und Umweltausschuß hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Westlich der Römerstraße“ aufzustellen.

Das Gewerbegebiet soll der Gebietsabrundung sowie der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Lerchenfeld“ dienen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Das geplante Gewerbegebiet „Westlich der Römerstraße“ liegt am westlichen Ortsrand von Schongau. Es wird im Norden und Osten von dem Gewerbegebiet Lerchenfeld, im Süden von der Bundesstraße 472 und im Westen von der Bundesstraße 17 (neu) begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 36.000 qm.

Höhenentwicklung: Das Gelände ist im wesentlichen eben. Lediglich im südlichen Bereich am Kreisverkehr, besteht ein Höhenunterschied von ca. 3 - 4 m zur Bundesstraße 472.

Beschaffenheit des Untergrundes: Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken sowie Wohnungen nach § 8 Abs.3 BauNVO sind unzulässig.

Vorgesehen ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung, wobei maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden. Als Dachart sind Satteldächer mit einer Neigung von 18°- 28° zulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung des Gewerbegebietes in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

D) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über den Kreisverkehr des Straßenbauamtes Weilheim an der Bundesstraße 472. Die Erschließungsstraße wird durchgängig an die nördlich gelegene Verbindungsstraße nach Altstadt (südliche Römerstraße) angebunden. Daneben ist das Gebiet auch über die Schwabbrucker Straße zu erreichen.

Eine Zufahrt von der Marktoberdorferstraße abbiegend in die Römerstraße ist nicht möglich, da diese im südlichen Teil als Fuß- und Radweg ausgewiesen wird.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluß an das städtische Leitungs- bzw. Kanalnetz sichergestellt, das dementsprechend erweitert werden muß. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) bzw. durch Eigenentsorgung über Spezialfirmen durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg sichergestellt.

E) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. In der Planzeichnung ergaben sich folgende Änderungen:

1.1 Der Standort für die Transformatorstation wurde verändert und für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich der Firsthöhen ein anderes Planzeichen eingearbeitet.

2. Bei der Festsetzung durch Text ergaben sich folgende Änderungen:

2.1 Bei B.7 wurde eine Dachbegrünung zugelassen.

2.2 Die Mindestdachneigung wurde für Grundstücke mit der Nutzungsschablone Nr.2 auf 16° angehoben.

2.3 Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden die Vorgaben des Landratsamtes, technischer Umweltschutz berücksichtigt und dementsprechend aufgenommen.

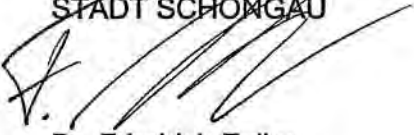
2.4 Bezüglich der Werbeanlagen wurden die Festsetzungen überarbeitet und weitestgehend neu gefaßt.

3. In der Begründung wurde folgendes ergänzt:

3.1 Von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird abgesehen, da es sich bei der überplanten Fläche um eine bisher rein landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne übermäßig schützenswerte Funktion handelt. Für die Belange des Naturschutzes enthält der Bebauungsplan jedoch Festsetzungen zur Grünordnung, Pflanzgebote und zur Verhinderung von Bodenversiegelungen wird die Verwendung von Schotterrasen, wassergebundener Kiessand usw. vorgeschrieben.

3.2 Mit der Festsetzung der Baulinie an der Südgrenze des Baugebietes und den daraus resultierenden Gebäudestellungen soll gegenüber dem benachbarten Wohngebiet ein abschirmender Charakter hinsichtlich auftretender Lärmimmissionen erreicht werden.

Schongau, den 23.08.1999
STADT SCHONGAU



Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 08.02.1999
Geändert: 10.06.1999