

Begründung

Bebauungsplan für das „Industriegebiet Neuländer“

AZ: 610-5-64

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992, AZ: 420-4621-WM 25-2/92, genehmigt wurde, ist die von der Neuplanung betroffene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan soll nun im Bereich südlich des bestehenden Industriegebietes „Äußerer Westen“, westlich der B 17 (neu) und östlich des bestehenden Feldweges ein weiteres Industriegebiet ausgewiesen werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. In der Sitzung vom 9.07.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren gefasst und dem Planentwurf zugestimmt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau sind nördlich des Krankenhauses umfangreiche Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen. Die darin befindlichen Grundstücke sind in Privateigentum. Die Stadt Schongau hat auf diese Flächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Zugriff, da sich die Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern äußerst schwierig gestalten.

Im Bereich des nunmehr vorgesehenen „Industriegebietes Neuländer“ konnte die Stadt Schongau Flächen erwerben. Diese Flächen könnten den interessierten Gewerbetreibenden - nach Rechtskraft des Bebauungsplanes - umgehend zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere sind Flächen für die dringend erforderliche Betriebserweiterung der Fa. Hirschvogel Umformtechnik in diesem Bereich vorgesehen.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Westen von Schongau; es wird im Westen von einem bestehenden Feldweg, im Norden von dem bestehenden Industriegebiet „Äußerer Westen“ und im Osten von der Umgehungsstraße B 17 (neu) begrenzt. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 58.000 m². Das Gelände weist im gesamten Bereich eine leichte West – Ost - Neigung auf. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material, das einen guten, tragfähigen Baugrund ergibt. Der westlich gelegene Feldweg verläuft etwas oberhalb des Geländes, so das am südwestlichen Ende des Plangebietes ein Höhenunterschied von ca. 2,5m existiert.

C.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich

Das Plangebiet soll vorrangig zur Betriebserweiterung der Fa. Hirschvogel Umformtechnik dienen und somit ein langfristiges Entwicklungspotential für diese Firma sichern.

Es ist geplant, gewerbliche Gebäude mit Pult- und Flachdächern zuzulassen. Die maximale Wandhöhe von 9,0m orientiert sich an den bereits vorherrschenden Gegebenheiten und berücksichtigt die, für den Betriebsablauf, notwendige Kubatur.

Obwohl im § 2 der GaV Regelungen zu den Mindestabständen zum öffentlichen Grund getroffen sind, hat es sich in der Vergangenheit bewährt hierzu eigene, dem Gebietstypus konforme, Abstände festzusetzen. Insbesondere im Bereich von Wendepunkten sollen keine Fahrzeugteile in

den öffentlichen Grund hineinragen, um die Verkehrssicherheit (Feuerwehr, Wendemöglichkeit für LKW) nicht zu gefährden.

Um Emissionen aus dem Industriegebiet bereits planerisch vorbeugen zu können, wurde im östlichen Geltungsbereich eine Baulinie (rot) durchgehend festgesetzt. Somit wird erreicht, dass bereits bei den innerbetrieblichen Planungen, eine Abschirmung durch Gebäudeteile zu den östlich gelegenen Wohngebieten erreicht wird.

Die Beseitigung der Oberflächen- und Dachwässer erfolgt über Rigolen. Wie schon in dem vorangegangenen Bauabschnitt werden diese auf Grund der benötigten Hallenflächen unter den geplanten Bodenplatten konzipiert. Da durch Stützen- und Maschinenfundamente eine genaue Positionierung dieser Rigolenflächen nicht möglich ist, wurde auf eine Festlegung dieser Flächen im Planteil verzichtet, zumal dies ohnehin zum Bestandteil der Baugenehmigung wird.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließung

Die Zufahrt für das neue Baugebiet erfolgt über die Dessaustrasse. Der westlich gelegene Feldweg soll als öffentliche Zufahrt für eventuelle Erweiterungsflächen, südlich des geplanten Industriegebietes, ausgebaut werden.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das jeweilige städtische Leitungsnetz sichergestellt. Die Abwässer des Baugebietes werden über den in der Umgehungsstraße eingebrachten Kanal der Kläranlage zugeführt.

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

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

F) Harmonisierungsgebot

Bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten besteht eine Harmonisierungspflicht bezüglich der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten.

Die Stadt Schongau hat im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten in den vergangenen fünf bis zehn Jahren erhebliche Erfolge zur Deckung des Wohnraumbedarfs erzielen können. So war es möglich, im Rahmen der Bauleitplanung eine Verdichtung bestehender Bauquartiere in Schongau-West zu erreichen. Der Geschosswohnungsbau in der Moosängerstraße und im Forchet III führte dazu, dass der Bedarf nach Wohnraum stark zurückgegangen ist. Durch die Umwandlung verschiedener Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete (ehem. Pröbstlgelände, Forchet IV, zukünftig Forchet III), sowie die Neuausweisung im Bereich östlich der Augsburg- und westlich der Lerchenstraße, hat bzw. wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter entspannen.

Das Wohnbaugebiet Forchet IV ist nahezu bebaut, lediglich einige auf dem freien Markt verkäufliche Doppelhausgrundstücke stehen hier noch zur Verfügung.

In dem neu geschaffenen Baugebiet Forchet V sind jedoch noch ausreichend Bauplätze zur Verfügung.

Durch die Betriebsauflösung der Fa. Gnettner und die damit verbundene Umwandlung dieser Gewerbegebietsfläche in Wohnbauflächen wurde zusätzlich ein Potential von ca. 200 – 250 Wohneinheiten geschaffen.

Als expandierende Gemeinde ist die Stadt Schongau bestrebt, auch die Angebote neuer Arbeitsplätze für ihre Bürger bereitzustellen. Die vorliegende Bauleitplanung dient diesem Bestreben. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes wird das fast ausgewogene Verhältnis von Wohnraumangebot und -nachfrage nicht grundlegend verändern.

G.) Immissionsschutz

Für den Bereich des Industriegebietes „Äußerer Westen“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Beratungsbüro Müller - BBM angefertigt.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass der Beurteilungszeitraum Tag als unkritisch einzustufen ist. Hier konnte ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65$ dB(A) angesetzt werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht kann durch die Festsetzung des immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegels von $L_{WA} = 51$ dB(A) erreicht werden, dass der IRW nachts für WA-Gebiete im Forchet IV und Forchet V in Teilbereichen der möglichen Wohnbauerweiterungsfläche nach Westen eingehalten werden kann.

Erläuterung zur Festsetzung a.):

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes sowie innerhalb des Gebietes vor den Fenstern von Büros, verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schalleistungspegel von L_{WA} dB(A) abgestrahlt würde.

H.) Grünordnung und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Siehe Anhang Begründung Landschaftsarchitekturbüro Feneberg und Menzel

Schongau, den 22. MAR. 2004

STADT SCHONGAU
Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Schongau, den 26.03.2003

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER