

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 19 A für das Gebiet  
"Schwabmünchen Südwest"  
der Stadt Schwabmünchen

Ausgearbeitet im:

Büro für Stadtplanung  
Dipl.Ing. M.J. Meinel  
Werdenfelser Str. 27d  
89 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 19.1.1982  
in der Fassung vom 12.04.1983

## 1. VERANLASSUNG UND PLANUNG

Da die Bebauungspläne Nr. 18 A und Nr. 19 A und 19 B zwar formal getrennt sind, aber von der Sache her zusammengehören, werden die nachfolgenden Kapitel "1. Veranlassung und Planung" für alle Pläne gleichlautend in die Begründung aufgenommen.

### 1.1 Veranlassung, Städtebauliche Situation

Mit dem im Jahre 1975 abgeschlossenen Flächennutzungsplan hatte die Stadt Schwabmünchen die Planungsabsicht, die zukünftige Entwicklung der Stadt nach Nordosten zu bewirken. Die zwischenzeitlich veränderte Einstellung zur Sicherung landwirtschaftlicher Böden hoher Bonität (landwirtschaftliche Vorrangflächen) und die daraus resultierende Haltung der Landwirtschaft zur Hergabe solcher Flächen hat u.a. zu einer Veränderung der Planungsabsicht geführt.

So haben die Böden des jetzt gewählten Standortes eine geringere Bonität und damit eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft.

Ferner war es der Stadt nicht zuletzt aus obigen Gründen möglich, im Bereich des Bebauungsplanes 18 A alle Grundstücke zu erwerben; im künftigen Baugebiet Nr. 19 A und B fehlt der Stadt nur noch ein Grundstück, damit sie Eigentümer der Gesamtfläche ist.

Diese Gründe waren es schließlich, welche die Stadt Schwabmünchen bewogen haben, die Planungsziele aus dem Jahre 1975 und davor zu revidieren. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert, sieht die Stadt Schwabmünchen die künftige bauliche Entwicklung für Wohnbebauung vorrangig im Südwesten der Stadt.

Des weiteren hat sich die Einstellung zur Verträglichkeit von Industrie- und Wohnbevölkerung in Gesetz und Öffentlichkeit im letzten Jahrzehnt grundsätzlich gewandelt. Da im Norden bereits ein Industriestandort vorhanden ist, war es auch aus diesen Gründen zweckmäßig, eine weitere Wohnbebauung östlich der Industrie nicht mehr zu verfolgen.

## 1.2. Verfahren

### 1.2.1 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 18.08.1981 beschlossen, den vorgenannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Schwabmünchen Südwest" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 7.12.1982 wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Gesamtbebauungsplan Nr. 19 wie folgt aufgeteilt:

Bebauungsplan 19 A: Bereich von der Giromagnystraße bis einschließlich der stadteigenen Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 4222.

Bebauungsplan 19 B: Gesamter Restbereich südlich der stadteigenen Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 4222.

### 1.2.2 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a Abs.2 BBauG wurde ein Gesamt-Entwurf Nr. 19 im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.09.1981 bis 24.09.1981 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefaßt.

## 2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Um Anordnung und Einordnung der Bebauungspläne Nr. 18 A und Nr. 19 A und B sinnvoll vorzunehmen, wurde als Vorstufe für das gesamte südwestliche Gebiet von der Kaufbeurer Straße bis nördlich der Giromagnystraße ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Dieser im Stadtrat intensiv beratene Plan wurde in der Beteiligung der Bürger nach § 2a Abs.2 BBauG des Flächennutzungsplanes mit den übrigen Unterlagen offengelegt. Insofern war und ist die be-

absichtige Einordnung in den größeren städtebaulichen Rahmen der Öffentlichkeit bekannt.

Ziele der Einordnung waren

Bebauungsplan Nr. 18 A

- Gute harmonische Anbindung des Gebietes 18 A an die bestehende Bebauung mit endlichem Abschluß zur Staatsstraße 2027 und zum Krankenhaus
- Sicherung einer Öffnung nach Westen, wenn die geplante Westumgehung im Zuge der S 2035 nicht gebaut oder als städtische Straße gebaut wird.

Bebauungsplan Nr. 19 A und B

- harmonischer und zweckmäßiger Übergang der bestehenden Siedlung zum neuen Baugebiet
- Einplanung einer Vielzahl von verkehrsberuhigten Bereichen
- Gute Durchgrünung und Randeingrünung
- Durchlässigkeit des Gebietes von Ost nach West für Fußgänger mit einer guten Anbindung an das geplante Sondergebiet (Einkaufsmöglichkeiten)
- Sicherstellung von Fläche für den öffentlichen Bedarf (Kirche, Gemeinde) in zentraler Lage. Für diese Gemeinbedarfsflächen ist derzeit noch keine nähere Zweckbestimmung möglich.
- Straßennetz in einer Form, die abschnittsweises Bauen ermöglicht.

## 2.1 Verkehr

Da zu erwarten ist, daß, gleich ob Staat oder Stadt, die westliche Umgehungsstraße der S 2035 gebaut wird, entsteht zusammen mit der Kreisstraße A 17 ein neuer Knotenpunkt im Südwesten der Stadt Schwabmünchen. Da dieser Knotenpunkt vorrangig dem überörtlichen Verkehr dienen wird, war es erforderlich, diesem Knoten einen Verflechtungsknoten für den örtlichen Verkehr vor-

zuschalten. Dies sind als Verlängerung der Weidenhartstraße, die Hauptsammelstraße für die Gebiete Nr. 19 A und B, sowie der westlich am Baugebiet anschließende Knoten zur Erschließung des Sondergebietes und als zweite Erschließung die Baugebiete Nr. 19 A und B.

Die Gebiete Nr. 19 A und B werden vom Knotenpunkt an der S 2027 mit einer Hauptsammelstraße erschlossen, welche im Süden über die Badstraße in die Trasse der möglichen Fortsetzung der Kreisstraße A 17 (Giromagnystraße - Kaufbeurer-Str.) einmünden wird.

Damit ist sichergestellt, daß die Gebiete Nr. 19 A und B auf kurzen Wegen Anbindungen zum überörtlichen Straßennetz erhalten. Vorläufig erfolgt eine Anbindung der Hauptsammelstraße an die Badstraße. Damit sind die Gebiete Nr. 19 A und B an 3 Stellen an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

Der größte Teil der Bebauung liegt an Stichwegen, die soweit als möglich nach der Wendepalte als Einbahnstraße weitergeführt werden. Sie sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, um den Kindern, Radfahrern und Fußgängern einen abgegrenzten Raum zu schaffen. Nach der neuen Straßenverkehrsordnung darf in solchen Bereichen die gesamte Verkehrsfläche vom Fahrverkehr, Fußgängern und spielenden Kindern unter gegenseitiger Rücksichtnahme benutzt werden.

## 2.2 Gestaltung

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird aus städtebaulicher Sicht weniger durch Details der Gebäude, als durch andere Festsetzungen geprägt. Dies sind u.a.:

- Einheitliche Dachdeckung in Farbe und Material
- Angenäherte Fassadenflächen
- Angenäherte Zäune in Form und Material

Aus diesen Gründen wird in den Festsetzungen der Satzung mehr Wert auf solche Forderungen als Details gelegt.

### 2.3 Grünordnung

- Die Grünordnung ist auf zentrale Themen aufgebaut. Dies sind
- Hauptsammelstraße mit einer Doppelallee. Diese Allee wird nicht streng gegliedert durchgeführt, sondern wird durch eingeschobene Längsparkplätze teilweise unterbrochen.
  - Zentraler Kinderspielplatz mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> (etwa 3 qm/E)
  - In unmittelbarer Verbindung dazu die Anordnung der kirchlichen und städtischen Gemeinbedarfsflächen, wiederum in Verbindung dazu eine einseitige Allee längs der Verbindungsstraße zum Sondergebiet.
  - Öffentliches Grün längs der Hangkante im Südosten des Baugebietes.
  - Kleinere Pflanzstandorte mit der Möglichkeit, ein oder zwei Ruhebänke aufzustellen. Jeweils so angeordnet, daß sie für Fußgänger Ruhepunkte bilden.
  - Einseitige Allee an der Giromagnystraße
  - Die Randeingrünung wird durch Festsetzungen auf privatem Grund erfolgen.

### 2.4 Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

Im Norden verläuft die Giromagnystraße (S 2027). Die Tagesverkehrsmenge der Verkehrszählung im Jahre 1980 beträgt 6861 Pkw-E/Tag.

Tagesverkehrsmenge für 1990 nach Angabe des Straßenbauamtes Augsburg 7500 Kfz/Tag. Lkw-Anteil 10 %.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Entfernung.

Tagesverkehrsmenge			7500 Kfz/Tag
Tag	90 %	=	6750 Kfz/Tag
Nacht	10 %	=	750 Kfz/Tag

Stundenbelastung	Tag	1/16 = 422 Kfz/h
	Nacht	1/8 = 94 Kfz/h

Das ergibt eine Überschreitung der zulässigen Planungsrichtpegelwerte von:

Tag	58-55 = 3,0 dB(A)
Nacht	52-40 = 12,0 dB(A)

Entlang der Giromagnystraße ist eine in sich geschlossene Bebauung vorgesehen. Dadurch wird schon bei den Garagenbauten (s. Graphik Seite 7) ein Schattenwinkel von  $6^\circ$  und eine wirksame Wandhöhe von 1,7 m erreicht. Dies ergibt eine Schallminderung von 12 dB(A). Die bei den Garagenbauten vorgesehenen Durchgänge (ca. 2 m breit) sind an der Nordseite mit Türen zu schließen, um für die dahinterliegenden Gebäude einen evtl. Schalldruck zu verhindern. In dem Bereich der festgesetzten Zeilenbauweise entlang der Giromagnystraße (St 2027) und der Straße "E" bis zur Einmündung der Straße "F" sollen Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind - insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer -, zu der der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Die Außenbauteile solcher Räume müssen ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß (gemäß "Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1 bis 4 Ausgabe Sept. 1962 und Teil 5 Ausgabe April 1963" bzw. VDI-Richtlinie 2719) aufweisen.

Durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

Nachdem das Baugebiet im Einflugbereich zum Hubschrauberlandeplatz beim Krankenhaus Schwabmünchen liegt, kann es zu kurzfristigen Lärmbelästigungen kommen.

Bei dem Endhaus im Osten der geschlossenen Hauszeile an der Einmündung der Straße "A" in die Giromagnystraße sind die Wohn- und Ruheräume wegen der nach Süden abgesetzten Garage durch reflektierten Schall nicht ausreichend geschützt. In diesen relevanten Bereichen sind die Wohngebäude mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß für die Gebäudewände, das Dach und die Fenster zu errichten. Dabei sind die der Raumnutzung entsprechenden Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gemäß der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern einzuhalten.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Baugebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen.

Der betroffene Personenkreis ist auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Schallpegelminderung durch Bebauung  
Schnitt A - A

Grünstreifen  
Rad- und Fußweg  
Grünstreifen  
Anlegerweg

Garagen

Strasse „C“

$\alpha \approx 6^\circ$

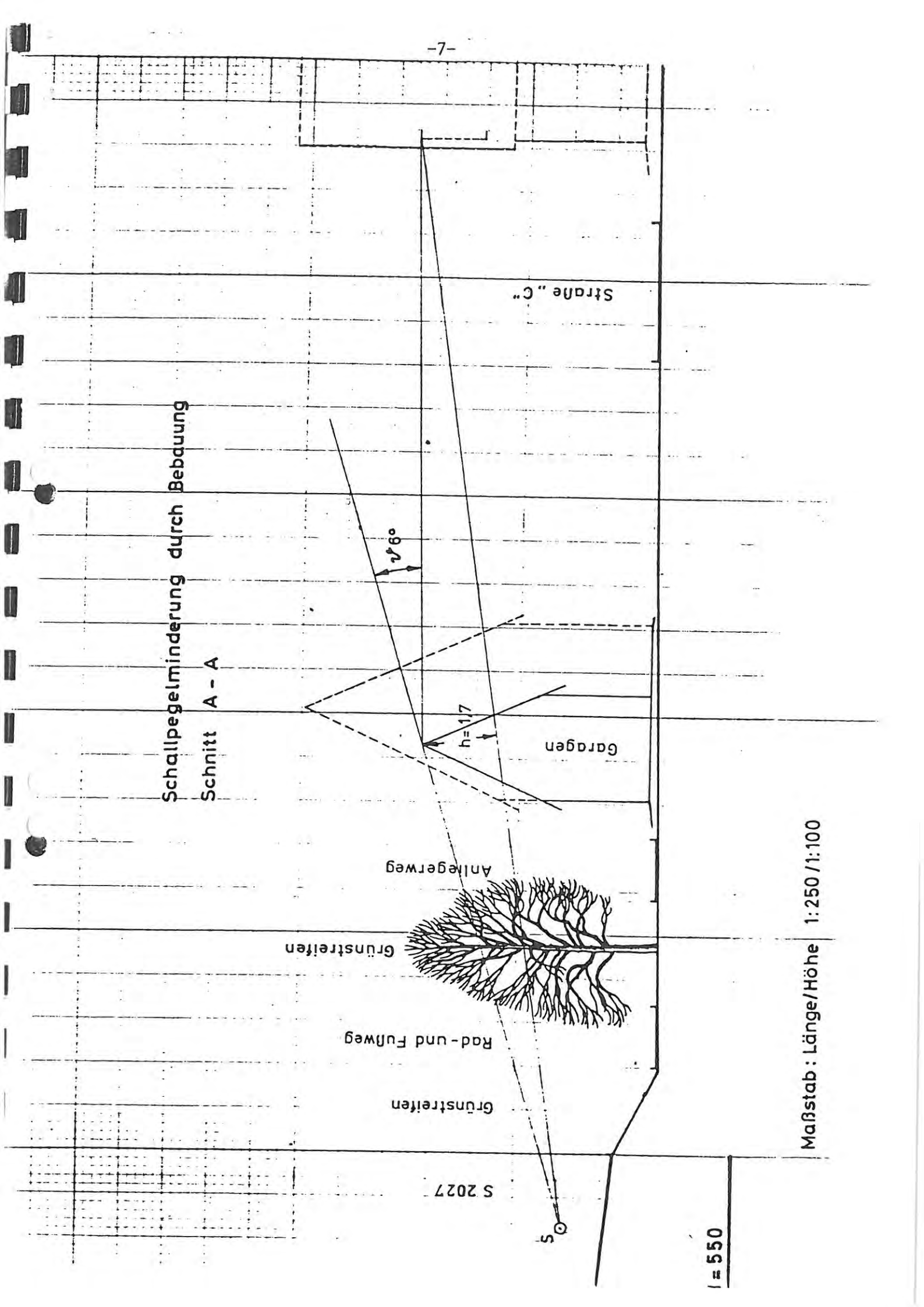
$h = 1,7$

S 2027

5

l = 550

Maßstab : Länge/Höhe 1:250 / 1:100





### 3. ANGABEN ÜBER BAUFLÄCHEN

#### 3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 9,81 ha.

Davon entfallen auf

a) die Wohngebiete	6,29 ha
b) die Grünflächen	0,30 ha
c) Öffentliche Flächen	0,40 ha
d) die Straßen, Gehwege und Parkplätze	<u>2,82 ha</u>
	9,81 ha

#### 3.2 Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland beträgt 165 Wohneinheiten (WE)

6,29 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte  $\frac{165}{6,29} = 26 \text{ WE/ha}$ ; ca. 65 E/ha

#### 3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche beträgt:

165 Wohneinheiten (WE)

9,81 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte  $\frac{165}{9,81} = 17 \text{ WE/ha}$ ; ca. 43 E/ha

### 4. Bautechnische Erläuterung

#### 4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm dicken Humusschicht aus sandigem Kies. Grundwasser steht in ca. 1,8 bis 2,0 m unter Gelände an.

Bei Gründungen in diesen Tiefenbereichen sind die Keller gegen Grund- und Druckwasser zu schützen.

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage und die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Erweiterung der bestehenden Anlage gesichert.

### 4.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann nach dem Bau der entsprechenden Kanäle im Baugebiet in die mech.-biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird versickert.

### 4.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Innerhalb des Baugebietes sind an noch nicht bekannten Stellen auf privatem Grund Kabelverteilerschränke vorgesehen. Die Verteilerschränke werden so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

Die durch das Gebiet führende 20 kV-Freileitung wird innerhalb des Baugebiets durch Verkabelung ersetzt.

### 4.2.4 Telefonleitungen werden verkabelt.

### 4.2.5 Fernsehen

Wenn eine Fernsehverkabelung möglich ist, sind aus gestalterischen Gründen keine Dachantennen zulässig.

### 4.2.6 Erdgasversorgung

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an die Gasversorgung der Erdgas Schwaben GmbH anzuschließen.

### 4.2.7 Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

5.	Erschließungskosten	
5.1	<u>Grunderwerbskosten</u>	= DM 835.000,--
	Die Stadt ist Eigentümerin der gesamten Fläche	
5.2	<u>Straßen, Gehwege und Parkpl.</u>	= DM 1.715.000,--
5.3	<u>Wasserversorgung</u>	= DM 265.000,--
5.4	<u>Abwasserbeseitigung</u>	= DM 880.000,--
5.5	<u>Straßenbeleuchtung</u>	= DM 140.000,--
5.6	<u>Öffentliche Grünflächen, Allee Kinderspielplatz</u>	= DM 147.000,--
	Gesamtsumme	= DM 3.982.000,-- =====

6. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.



Büro für Stadtplanung  
 Dipl. Ing. M. J. Meinel  
 89 Augsburg-Hochzoll  
 Werdenfelser Straße 27 d  
 Telefon 62008



Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 30.08.1983 Nr. 301-610-18/200.

Schwabmünchen, den 06. Sep. 1983  
 Stadt Schwabmünchen  
 .....  
 Pfandzeller  
 Erster Bürgermeister