
S T A D T
S C H W A B M Ü N C H E N

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“

(Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche für die Katholische Kirche in eine Misch- und Wohnbaufläche)

Inhalt:

1. Änderungsplanzeichnung
2. Textteil (Änderungssatzung)
3. Begründung zur Bebauungsplanänderung
4. Verfahrensvermerke (erst bei Verfahrensabschluß)

gefertigt am 17.12.1999

durch das
Stadtbauamt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohngebietserweiterung Schwabmünchen Südwest"

Textteil

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, berichtigt BGBl. 1998 I Seite 137), Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest" als Satzung:

§ 1

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der seit 11.11.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 "Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest" wird nach Maßgabe der vom Stadtbauamt Schwabmünchen ausgearbeiteten Änderungsplanzeichnung vom 17.12.1999, die Bestandteil dieser Satzung ist, sowie nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften geändert.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 4299/5 der Gemarkung Schwabmünchen und ist in der Änderungsplanzeichnung vom 17.12.1999 ausgewiesen.

§ 3

Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest" bleiben unverändert.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Schwabmünchen, 05.04.2000
Stadt Schwabmünchen

Neumann
Erster Bürgermeister



1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“

Begründung

1. Bestehende Festsetzung im Änderungsbereich

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 ist das Grundstück Fl.Nr. 4299/5 (südlich der Falkensteinstraße und westlich der Lerchenstraße am Verkehrskreisel) als Gemeinbedarfsfläche für die Katholische Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

2. Veranlassung der Bebauungsplanänderung

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde auf Wunsch der Katholischen Kirche im Hinblick auf die Größe des Gesamtbaugebietes „Schwabmünchen Südwest“ die vorbezeichnete Gemeinbedarfsfläche in zentraler Lage planungsrechtlich gesichert und das Grundstück Fl.Nr. 4299/5 bisher für diesen Verwendungszweck vorgehalten. Ein konkreter Bedarf bzw. eine nähere Zweckbestimmung für diese Fläche lag seinerzeit nicht vor.

Inzwischen wurde von der Bischöflichen Finanzkammer Augsburg verbindlich erklärt, daß die Katholische Kirche derzeit und auch künftig keinen Bedarf mehr für eine kirchliche Vorbehaltsfläche im Südwesten von Schwabmünchen hat. Die eingeplante kirchliche Vorbehaltsfläche im Baugebiet Nr. 27 und damit die Vorhaltung des Grundstückes Fl.Nr. 4299/5 für diesen Bedarfszweck ist nicht mehr gefordert. Mit einer Umwidmung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine allgemeine Baufläche besteht daher seitens der Katholischen Kirche definitiv Einverständnis.

3. Erforderlichkeit der Planänderung

Nachdem die vorsorglich eingeplant gewesene Vorbehaltsfläche für die Kirche nicht mehr erforderlich ist, ist das Grundstück Fl.Nr. 4299/5 einer anderen Nutzung zuzuführen. Im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungsbereiche ist nunmehr die Umwidmung der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche in eine Mischbaufläche (nördlicher Grundstücksteil) und eine Wohnbaufläche (südlicher Grundstücksteil) vorgesehen. Die Festsetzung einer Mischbaufläche auf dem nördlichen Grundstücksteil soll - analog der westlich daran angrenzenden Mischbaufläche – die Verträglichkeit zwischen dem nördlich der Falkensteinstraße bestehenden Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsgeschäfte und den südlich der Mischbaufläche angrenzenden Wohnbauflächen sicherstellen. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 (Abschnitt Lärmschutz) Bezug genommen.

Nach Durchführung der Bebauungsplanänderung ist die Bebauung des von der Änderung betroffenen Grundstückes Fl.Nr. 4299/5 mit einem Wohnheim für Behinderte durch das Dominikus-Ringeisen-Werk Ursberg vorgesehen. Das Wohnheim dient der Aufnahme von behinderten Beschäftigten der Ulrichswerkstätten Schwabmünchen samt Betreuungs-

personal. Das Bauvorhaben umfaßt im 1. BA 2 Wohngruppen mit je 11 Personen sowie eine Wohnpflegegruppe mit 7 – 10 Personen und außerdem 4 Appartements für betreutes Seniorenwohnen. Ein möglicher (späterer) 2. BA würde 2 weitere Wohngruppen mit je ca. 8 – 10 Personen beinhalten.

Das als kirchliche Gemeinbedarfsfläche freigegebene Grundstück Fl.Nr. 4299/5 ist hinsichtlich seiner Lage, seiner Größe und der bestehenden Erschließungssituation gut geeignet, die vorerwähnte Nutzung und Bebauung aufzunehmen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die neu eingeplante Bebauung in ihrer Art und Größe positiv in die bestehende bzw. planungsrechtlich festgesetzte verdichtete Bebauung im nördlichen Teil des Baugebietes Nr. 27 (insbesondere mehrgeschossiger Geschößwohnungsbau) ein und gibt der Ecksituation des Grundstückes Fl.Nr. 4299/5 den notwendigen städtebaulichen Akzent.

4. Beschluß des Stadtrates

Nachdem Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Stadtrat Schwabmünchen am 18.01.2000 beschlossen, die verfahrensgegenständliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

5. Planungsrechtliche Zulässigkeit der neuen Nutzung

Die geplante Wohnheimerrichtung für Behinderte ist sowohl im Misch- als auch im Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig.

Bei der Objektplanung für dieses Vorhaben bzw. bei jeder Bebauung im Änderungsbereich sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 9 des Textteiles des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 zu beachten. Danach müssen unter anderem im Bereich der Bauzeile direkt südlich der Falkensteinstraße (Mischbaufläche) Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind – insbesondere Wohn- und Schlafräume – zu der der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Andernfalls müssen die Außenbauteile solcher Räume ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß (gem. „Ergänzende Bestimmungen“ zu DIN 4109 `Schallschutz im Hochbau`, Teil 1 bis 4, Ausgabe September 1962 und Teil 5 Ausgabe April 1963 bzw. VDI – Richtlinie 2719) aufweisen.

6. Öffentliche Erschließung

Die Änderungsfläche ist sowohl von der Falkenstein-/Lerchenstraße als auch vom Finkenweg her bereits voll erschlossen. Öffentliche Erschließungsleistungen bzw. –kosten fallen somit durch die Bebauungsplanänderung nicht mehr zusätzlich an.

Schwabmünchen, 05.04.2000
Stadt Schwabmünchen

Neumann
Erster Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“ (Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche für die katholische Kirche in eine Misch- und Wohnbaufläche südlich der Falkensteinstraße am Verkehrskreisel);

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 18.01.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 22.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 17.12.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2000 bis einschließlich 02.03.2000 öffentlich ausgelegt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.04.2000 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- d) Der Satzungsbeschluß wurde am 19.04.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Schwabmünchen, 20.04.2000
Stadt Schwabmünchen

Neumann
Erster Bürgermeister

