

Stadt Schwabmünchen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff"



Stadtbezug



Rahmenplan



Quartiersplatz

Stand: 20.10.2003
Geändert: 12.07.2004
Redakt. ergänzt: 05.10.2004

Städtebau:
Rudolf Reiser
Dipl.Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541

Grünordnung:
Mauer + Baldauf
Dipl.Ing., Landschaftsarchitekten GmbH
Georg-Odemer-Straße 2a 86356 Neusäß
Tel. 0821/432513 • Fax. 0821/ 452100

im Auftrag der Stadt Schwabmünchen

Inhalt

1.0 Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
1.3 Vorgaben der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan (FNP))	4
1.4 Bestehender Bebauungsplan „Betriebsgrundstück d. Fa. Kroen“ Nr. 22 A	5
1.5 Städtebauförderung – Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung	6
1.6 Machbarkeitsstudie zum „Kroen-Gelände“	7
2.0 Beschreibung des Baugebietes	8
2.1 Denkmalschutz und Stadtbild	8
3.0 Städtebauliches Konzept der Neubebauung	11
3.1 Städtebauliche Ziele	11
3.2 Verkehr	12
3.3 Städtebaulicher Rahmenplan	13
3.4 Verkehr und äußere Erschließung	14
3.5 Verkehr und innere Erschließung	17
4.0 Begründung einzelner Festsetzungen	19
4.1 Geplante bauliche Nutzungen	19
4.2 Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung (hier:GRZ)	20
4.3 Abstandsflächen nach BayBO	21
4.4 Immissionsschutz und Gebietsgliederungen	21
4.5 Fläche mit Geh- und Fahrtrechten	23
5.0 Grünordnung	24
5.1 Bestandsbewertung von Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild	24
5.2 Konflikte	25
5.3 Ziele der Grünordnung	25
5.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Kroengelände	27
6.0 Sonstiges	30
6.1 Denkmalschutz	30
6.2 Altlasten	30
6.3 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht	31
6.4 Ver- und Entsorgung	31
6.5 Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	33
7.0 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung	34
8.0 Städtebauliche Werte	35
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	36
10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	39

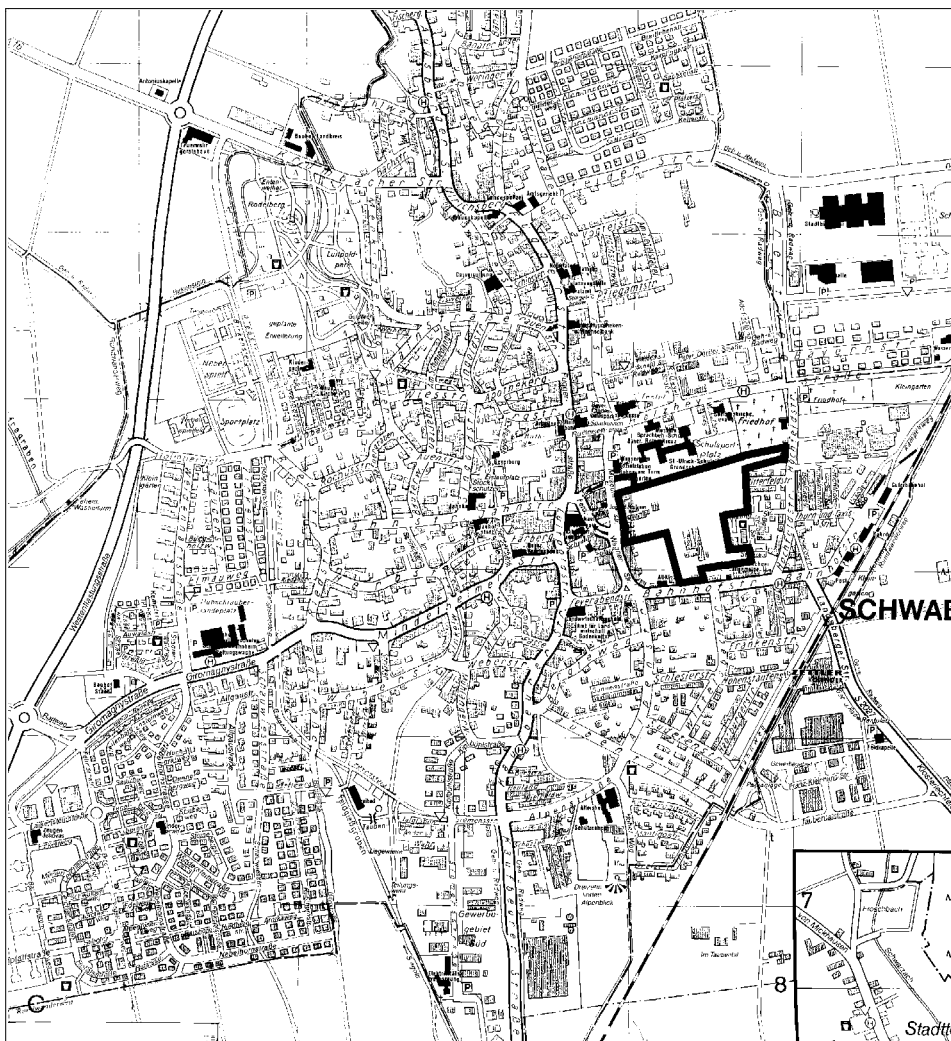
1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Fa. Kroen sollen der Bebauung zugeführt werden. Ziel ist die Ansiedlung innenstadtverträglicher Nutzungen, vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise auch Möglichkeiten der Nahversorgung. Im Rahmen eines ersten Teilbebauungsplans wurde im südöstlichen Bereich bereits in den letzten Jahren eine flächensparende Wohnbebauung realisiert.

Der Planungsbereich liegt im Bereich der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB, teilweise auch im Sanierungsgebiet. Im westlichen Bereich besteht dabei ein detaillierter Rahmenplan mit Maßnahmen der Städtebauförderung. Die wesentlichen Ergebnisse der VU wurden im Stadtrat behandelt und als Selbstbindungsplan beschlossen.

Das Gebiet soll aufbauend auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.



Übersichtsplan: Stadtgebiet Schwabmünchen

1.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Stadt Schwabmünchen liegt im südlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zum ländlichen Teilraum dieser Region, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zur Stadt Schwabmünchen (Stadterhebung 1953) gehören seit der Gebietsreform (1978) die ehemaligen Gemeinden Birkach, Klimmach, Mittelstetten und Schwabegg.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) wurde die Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum (E) eingestuft, wobei (E) die Kennzeichnung für eine bevorzugte Entwicklung bedeutet. Die Stadt hat damit gegenüber dem früheren LEP eine Höherstufung erfahren, die bei der Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen zu berücksichtigen ist. Diese Funktion bezieht sich jedoch auf den Hauptort. Die Stadtteile besitzen keine zentralörtliche Funktion. Die Entfernung zum Oberzentrum Augsburg beträgt 25 km, zum Mittelzentrum Landsberg 20 km. Allerdings ist das Mittelzentrum Landsberg für Schwabmünchen wenig bedeutsam; gleiches gilt für Mindelheim und Bad Wörishofen.

Nach dem LEP ist der ländliche Raum durch weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur zu sichern und zu stärken.

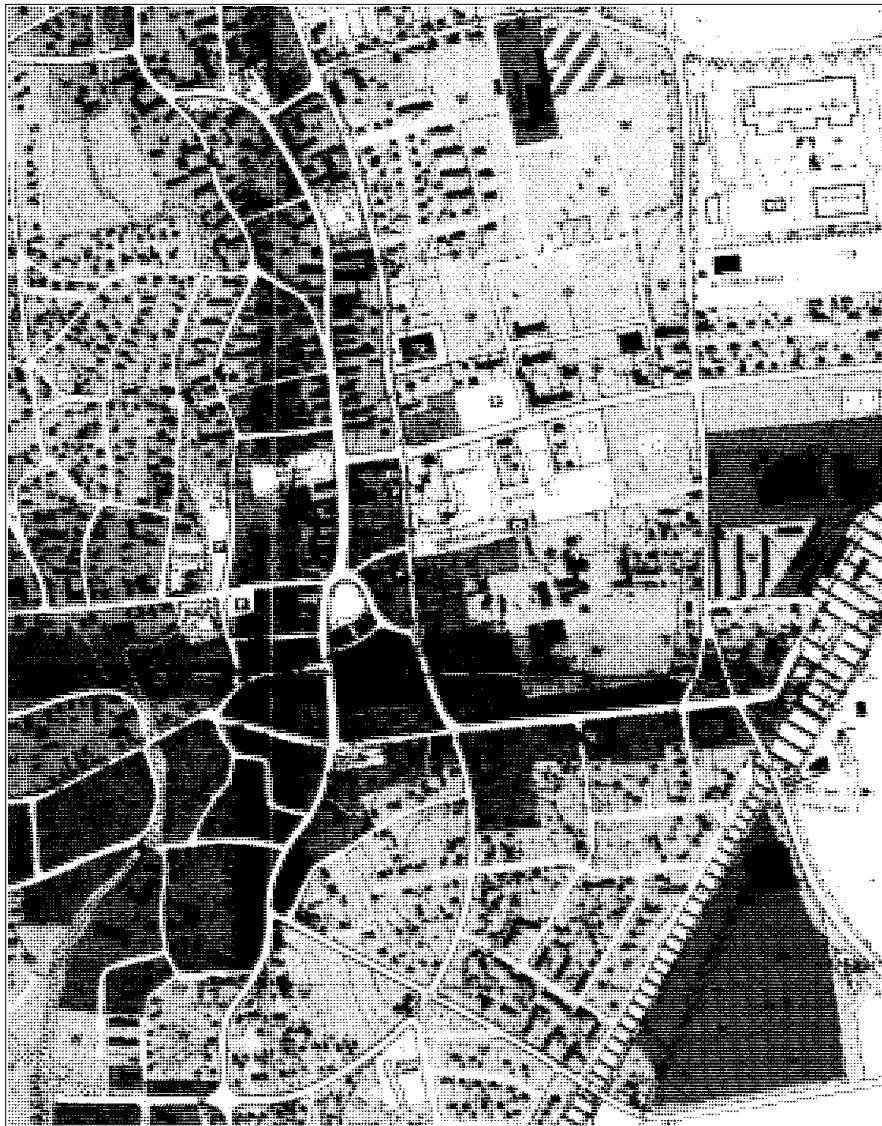
Die Bevölkerung innerhalb der Grenzen des Stadtgebietes beträgt knapp 12.000 Einwohner (Stand 2003), innerhalb der Gesamtstadt ca. 13.500 Einwohner.

Die Stadt ist ausreichend mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und zentraler Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten versorgt. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zahlreiche Ausbildungsstätten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und Museum.

1.3 Vorgaben der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan (FNP))

Die Stadt Schwabmünchen besitzt für die Kernstadt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vom Jahr 2000. Darüber hinaus wurde dieser Plan im Zusammenhang mit der Gebietsreform für die Stadtteile Birkach, Klimmach, Mittelstetten und Schwabegg 1984 ergänzt.

Im FNP ist das Baugebiet teils als Mischfläche (M) bzw. als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan „Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff“ kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtkern

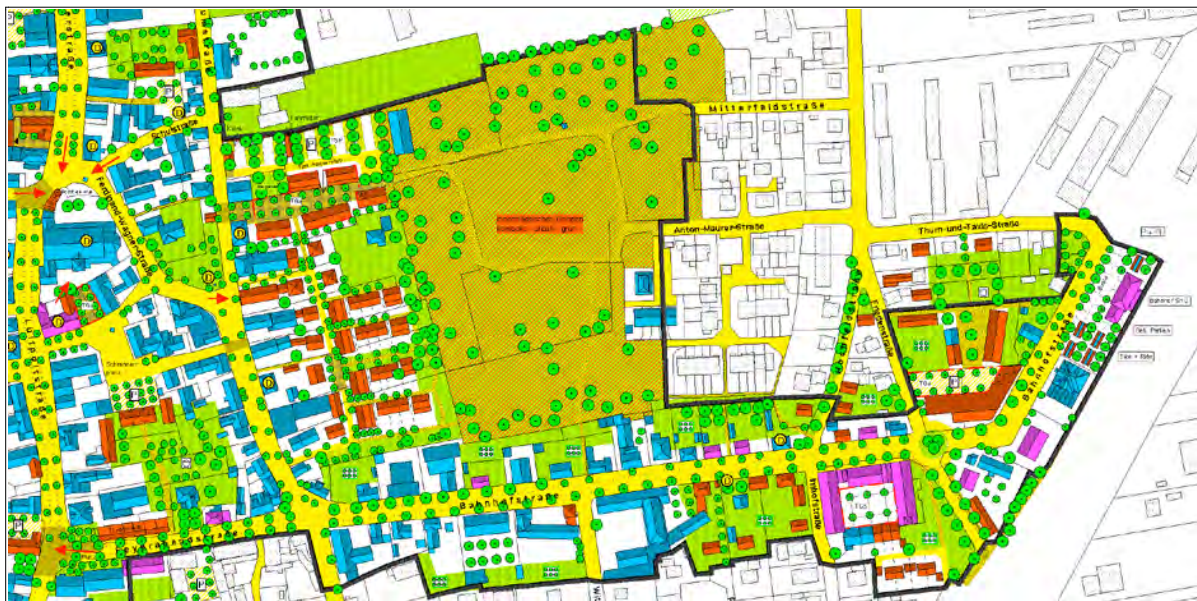
1.4 Bestehender Teil-Bebauungsplan „ Betriebsgrundstück der Fa. Kroen“ Nr. 22 A (vgl. Planausschnitt Seite 27:)

Dieser qualifizierte Bebauungsplan regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit im südöstlichen Bereich. Darüber hinaus ist hier die direkte Anbindung der Anton-Maurer Straße zur Museumstraße enthalten. Im Zuge der Neuaufstellung des B-Plans „Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff“ ist eine Aufhebung im Überschneidungsbereich zweckmäßig.

1.5 Städtebauförderung – Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung

Für den Planungsbereich „Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff“ bestehen vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch des Büros R. Reiser, München (Städtebau) und R. Mauer, Neusäß (Landschaft) von 2001. Das Kroengelände liegt insgesamt im Untersuchungsbereich. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich das förmliche Sanierungsgebiet „Stadtkern Schwabmünchen“ festgesetzt vom 15.11.2001.

Ein wesentliches Ziel ist die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen an der Museumstraße und einer übergeordneten Geh- und Radwegverbindung nach Osten und zum Bahnhof.



Ausschnitt aus Rahmenplan VU

1.6 Machbarkeitsstudie zum „Kroen-Gelände“ in Schwabmünchen, erstellt durch Prolmmo GmbH, Lange Gasse 8, 86152 Augsburg, November 2002

A) Programm Grundeigentümer/ Investor

Handelsflächen/ Summe Bruttogeschossflächen ca. 1.500 qm

Planungskriterien:

- ausschließlich nur im schwellenlosen EG-Bereich
- ausreichendes Stellplatzangebot/ keine Tiefgaragen
- ausgewogener Branchenmix
- Schaffung von Synergien durch gegenseitige Nutzungsergänzung
- gute verkehrliche Erschließung der Handelsflächen / Stellplätze ohne negative Immissionen für die anderen Nutzungen

1. Dienstleistungsflächen
Summe Bruttogeschossflächen ca. 1.000 qm

Planungskriterien:

- flexible Raumaufteilung
- nutzergerechte IT-Installationsmöglichkeiten
- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- ausreichendes Stellplatzangebot

2. Gaststätten und Restaurants
Summe Bruttogeschossflächen ca. 150 - 200 qm

Planungskriterien:

- im EG-Bereich
- zentraler und „lebendiger“ Standort
- Freischankfläche / Bestuhlung

3. Wohnen mit Service
Summe Bruttogeschossflächen ca. 4.800 qm

Planungskriterien:

- Wohnungen mit 2 oder mehr Zimmern
- mind. 45-50 qm, mit halbprivatem Bereich
- Barrierefreies Wohnen i.S. der DIN 18025, Teil 2
- Barrierefreie Zugangsmöglichkeit aller Wohnungen
- Vermeidung kostenträchtiger Gemeinschaftseinrichtungen außerhalb Kristallisationspunkten
- Gewerbliche Infrastrukturangebote (Nahversorgung)
- Aufenthaltsbereiche im Freien

4. Allgemeines Wohnen
im gesamten Geltungsbereich ca. 4.800 qm

Summe Bruttogeschossfläche in Abhängigkeit von einer maßvollen innerstädtischen Ausnutzung des Areals für die Gesamtfläche abzgl. der erforderlichen Planungsanteile der Nutzungsziffer 1 – 5, Ziffer B, und der erforderlichen Anteile Erschließung und Grünordnung

Planungskriterien:

- ca. 75% der zu planenden Wohnfläche in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern
- Durchschnittliche Hausgröße ca. 130 qm WFl.
- Kostengünstige Bauweisen und Gebäudekonfigurationen
- Garagen und Carports möglichst direkt am Gebäude angeordnet
- ca. 25% der zu planenden Wohnfläche in Geschosswohnungsbauten
- max. 8 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus
- Parkplätze in Tiefgaragen / Garagenhöfen/ ...

B) Programm Stadt Schwabmünchen

1. Relevante Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen

2. Öffentliche Parkplätze mit Anbindung an Museumstraße ca. 75 Plätze/ E: 63-83P

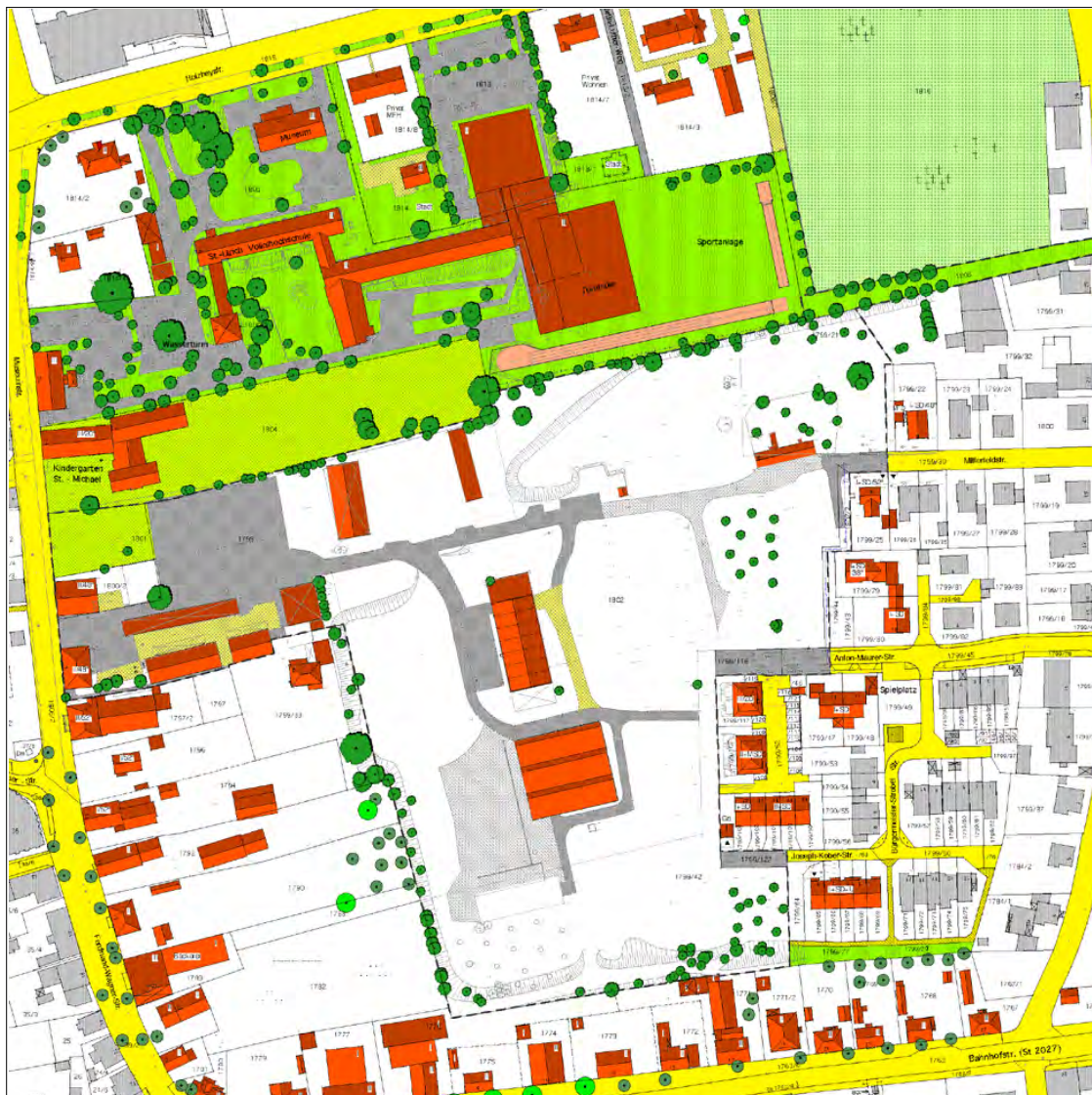
(Planungskriterien: Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan VU)

2.0 Beschreibung des Baugebietes

2.1 Denkmalschutz und Stadtbild

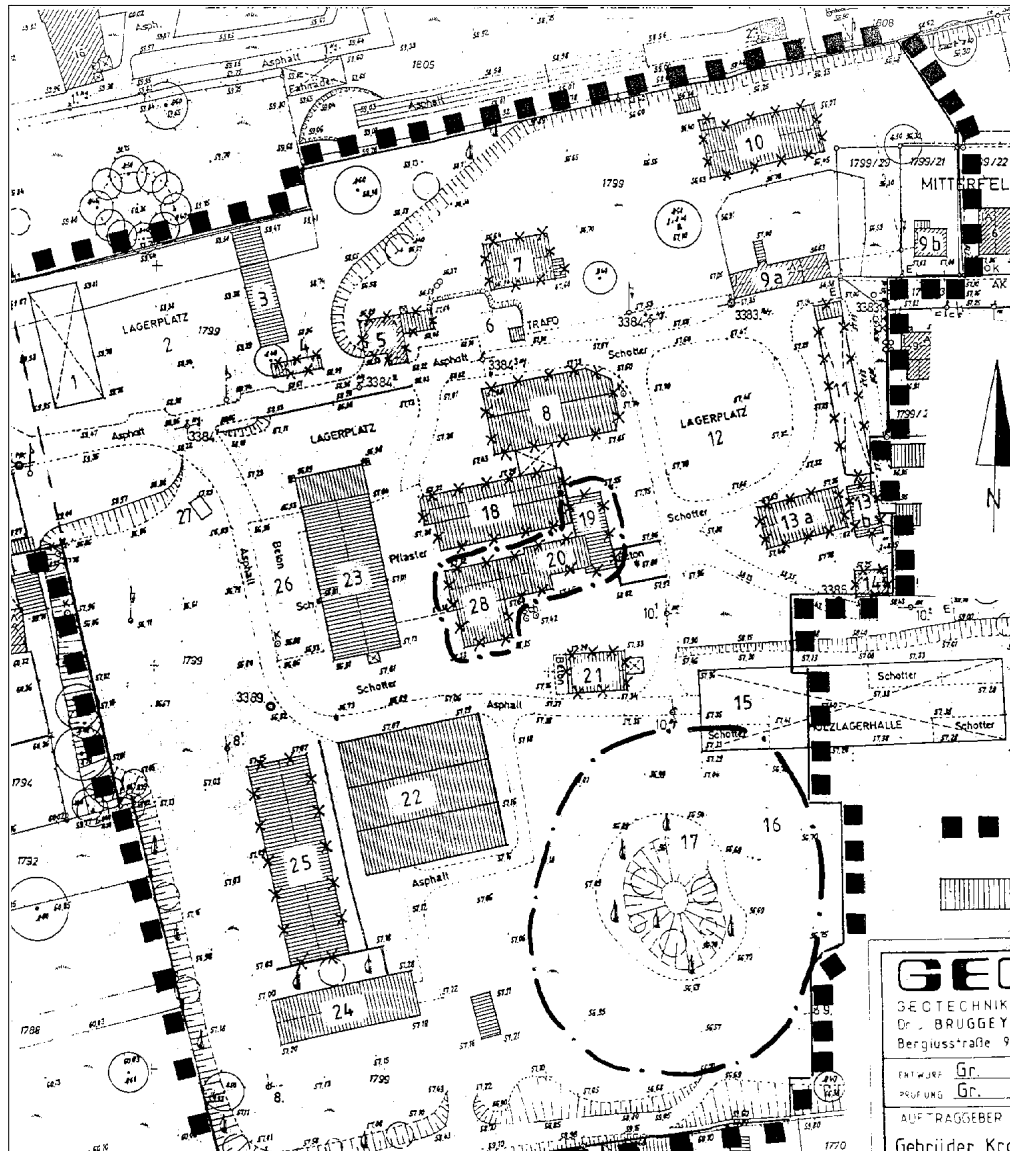
Das Baugebiet liegt in zentraler städtischer Lage östlich der Pfarrkirche. Im Geltungsbereich ist ein spätklassizistisches Baudenkmal an der Museumstraße vorhanden, nördlich davon ein Steildachhaus. Die im fraglichen Stadtbereich vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach mit knappem Ortgang und knapper Traufe. Bei der Bebauung um die Jahrhundertwende 19. / 20. Jahrhundert bestimmt auch das Walmdach die Dachlandschaft. Nach dem 2. Weltkrieg wurden auch Flachdächer und andere Dachformen zugelassen. Durch diese vorhandene Bebauung ist die östlich angrenzende Neubebauung optisch deutlich abgesetzt und tritt für den Betrachter daher zurück. Im mittleren Bereich ist das ehemals gewerblich genutzte Gebiet geprägt durch den Lehmabbau und die dadurch entstandene Höhentopographie mit Höhenunterschieden bis ca. 3 m.

MUSEUMSTRASSE 4. Wohnhaus, mit spätklassizistischer Fassade, um 1870. (Fl.Nr. 1799)



Als wichtige städtebauliche Orientierungspunkte sind die westlich gelegene Pfarrkirche St. Michael mit ihrem seit den 50 er Jahren dominierenden Kirchturm, und der um die Jahrhundertwende in Stahlbeton errichtete Wasserturm der Stadt.

Früher auf dem Kroengelände ausgeübte Nutzungen



Das Kroengelände war im 19. und 20. Jahrhundert dicht mit gewerblichen Nutzungen, teils in einem umfangreichen Gebäudebestand, teils auf befestigten Freiflächen besetzt (vgl. Lageplan oben).

Bestehende benachbarte Nutzungen im Umfeld

Im Bereich der Museumstraße überwiegt die Mischnutzung mit Läden, Büros und Wohnungen. Daneben besteht nördlich des Baugebietes ein großflächiger Bereich mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Schule und Museum. Hier sollte die Durchgängigkeit nach Möglichkeit verbessert werden. Im östlichen Bereich sind

Wohngebiete vorhanden, teils aus den 50er Jahren, teils erst in den letzten Jahren errichtet. Nach Beendigung der gewerblichen Nutzung im Kroengelände sind hier keine nennenswerten Störungen mehr vorhanden.

Verkehrsstruktur und -belastungen

Die Bahnhofstraße im Süden ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße in Schwabmünchen, die Hochfeldstraße eine Tangentiale im östlichen Bereich, die Ferdinand-Wagner-Straße / Museumstraße eine wichtige Hauptverkehrsstraße parallel zur Fuggerstraße im Osten, die Holzheystraße im Norden ist ebenfalls eine wichtige Zubringerstraße im Norden.

Die Belastungen im einzelnen (Stand: 2000; Quelle: Modus Consult, 17.07.03)

<u>dtv (Fahrzeuge in 24 Stunden)</u>	
Bahnhofstraße-West:	5.850 Fahrzeuge
Bahnhofstraße-Ost:	5.750 Fahrzeuge
Hochfeldstraße-Süd:	3.700 Fahrzeuge
Hochfeldstraße-Nord:	4.350 Fahrzeuge
Holzheystraße-West:	3.250 Fahrzeuge
Holzheystraße-Ost:	2.200 Fahrzeuge
Museumstraße-Nord:	4.250 Fahrzeuge
Museumstraße-Süd:	3.750 Fahrzeuge

3.0 Städtebauliches Konzept der Neubebauung

3.1 Städtebauliche Ziele

- Gliederung der Bebauung durch eine mittige grüne Freifläche („Grünanger“) in Süd-Nord-Richtung; Einbindung des großflächigen Schul- und Museumsareals durch Fußwegesystem und Zugänglichkeit (Bereich Kindergarten)
- Planung eines verdichteten Stadtbereichs mit einer grünen, kommunikativen Mitte: „Quartiersplatz“, Straßen- und Platzräume, Spielbereiche, Aufenthaltsflächen; „Kommunikationsfläche für Jung und Alt“, dadurch
- Verbesserung der Grünausstattung auch für die angrenzenden Stadtbereiche; als Ausgleich für zusätzliche Verkehrsbelastung (kein Durchgangsverkehr im Gebiet)
- Erhaltung der vorhandenen Struktur der sog. „Kranhalle“ mit senkrechter Trägerstruktur und Kranbahn, künstlerische Behandlung / Konservierung und Einbeziehung in das Konzept des Quartiersplatzes / „Grünzug“
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anordnung einer flächensparenden, naturverträglichen Bebauung mit örtlichem Maßstab („Maßstäblichkeit einer liebenswerten Kleinstadt“ statt Großstrukturen; max. 3-geschossige Bebauung)
- Soweit sinnvoll, energetisch günstige Süd- und Westausrichtung der Wohngebäude, Einsatz alternativer Energien (Solarenergie / Fotovoltaik, Niedrigenergiehäuser, Ökobonus)

Schaffung von zwei unterschiedlich geprägten Stadtbereichen:

- **Bereich West:** Verdichtete, städtische Baustruktur mit kleinteiligen Elementen in direkter Anbindung an die Innenstadt;
- „Kroen-Platz“ als kommunikative, städtische Mitte mit Mischnutzung, im Wesentlichen als Fußgängerbereich mit hoher Qualität;
- kleinteilige, dreigeschossige Stadtvillen im Grünen, sonst „verdichteter Flachbau“ / Einfamilienhausstruktur zum Grünzug
- **Bereich Ost:** Abrundung der verdichteten Bebauung mit zwei Vollgeschossen und dichter, gewebeartiger Baustruktur („verdichteter Flachbau“; Einfamilienhausstruktur); breit gelagerte Haustypen mit Südorientierung;
- Einbindung der Bahnhofstraße durch Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer
- Einplanung eines zentralen Kinderspielbereiches im grünen Anger / Teilflächen naturnah als extensive Grünflächen mit „Naturerfahrung“ / Biotop
- Errichtung von Hausgruppen als „betreutem Wohnen“ bzw. Wohnen mit Service, dadurch Förderung des sozialen Zusammenlebens („innenstadtnah“)
- Ansiedlung nicht störender Mischnutzungen am neuen „Kroenplatz“; Cafe mit Gästegarten; Einrichtung eines K&K-Gebäudes Kunst an der Museumstraße im Baubestand z.B. mit gehobener Gastronomie

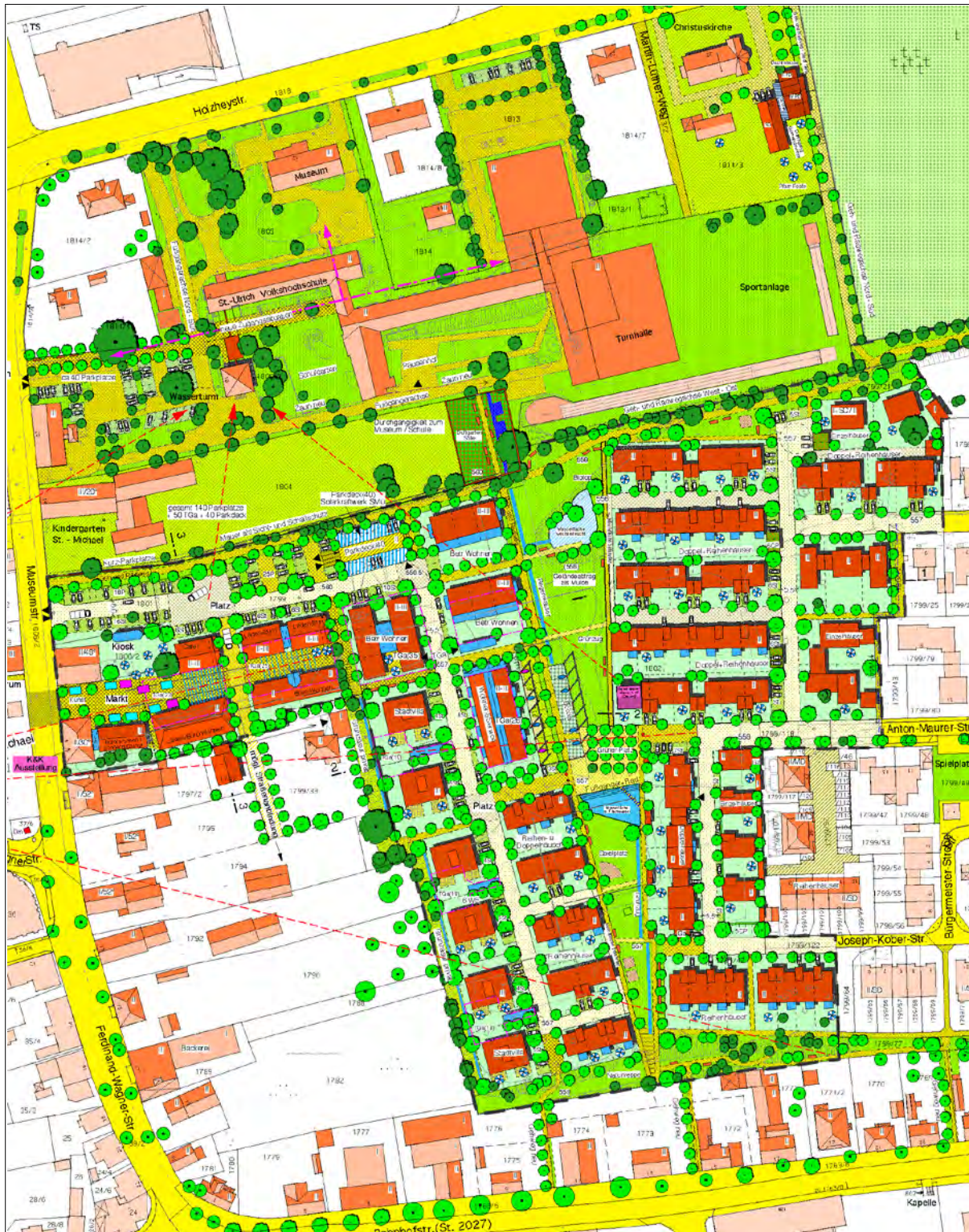
- Durchgrünung des Gebietes mit groß- und kleinkronigen heimischen Laubbäumen, teilweise Hecken zur Abschirmung
- Unterstützung der Ökologie durch nur knappe Flächenversiegelung im Erschließungsbereich, Verwendung von Regenwasser und Versickerung, versickerungs-offene Zufahrts- und Stellplatzflächen

3.2 Verkehr

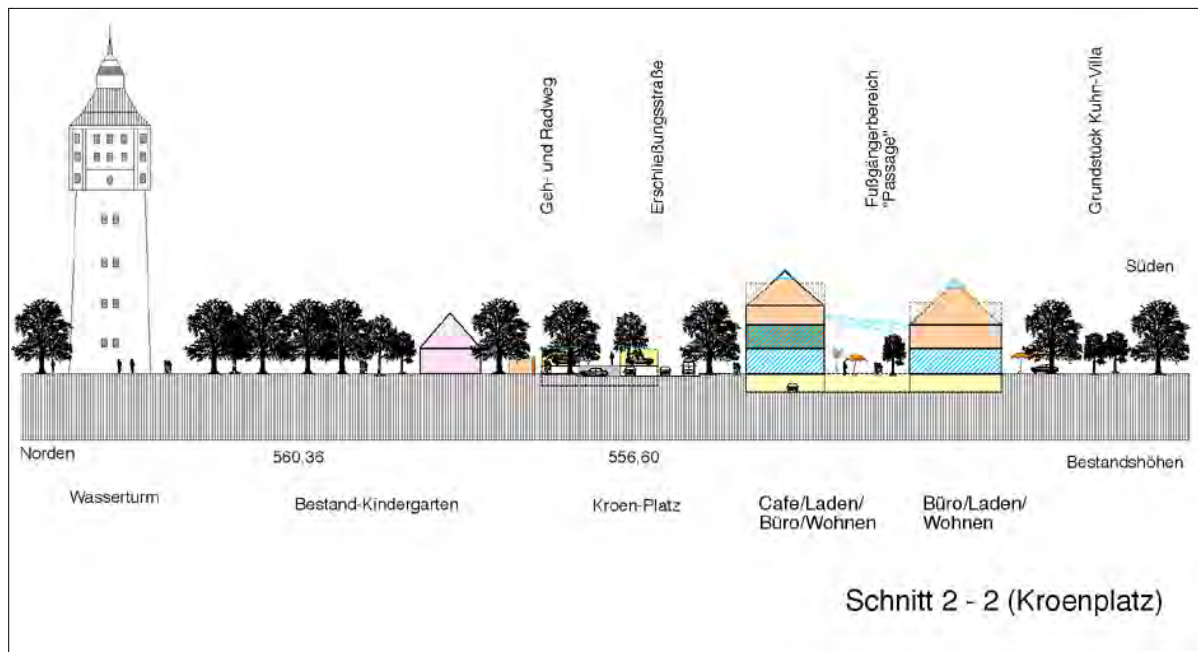
- Sparsame Erschließung des Gebietes für das Auto in Schleifen jeweils von der Hochfeldstraße im Osten bzw. Museumstraße im Westen; Option Anbindung südlich „Kroenplatz“
- konsequente Vermeidung von Durchgangs-Autoverkehr insgesamt
- Schutz des Kindergartens durch eine Mauer in angemessener Höhe, begrünt
- Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer durch Aufbau einer Fahrradachse in Ost-West Richtung
- Neuschaffung eines Geh- und Radweges in Nord-Südrichtung ab der Holzheystraße entlang des Friedhofes/ evangelische Kirche
- Ausbau der Geh- und Radwegverbindung zum Bahnhof über Grünzug und Anton-Maurer Straße (hier Tempo-30-Zone)
- Anknüpfung zur Bahnhofstraße (Fußgänger, Geh- und Radweg etc.)
- Im Wesentlichen Zuordnung Stellplätze auf dem Baugrundstück, bei Geschossbauten teilweise auch Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkdeck
- Anordnung von öffentlichen Parkplätzen im Zufahrtbereich an der Museumstraße (Ziel Städtebauförderung)

Ziele Grünordnung Siehe Ziffer 5.0 f.

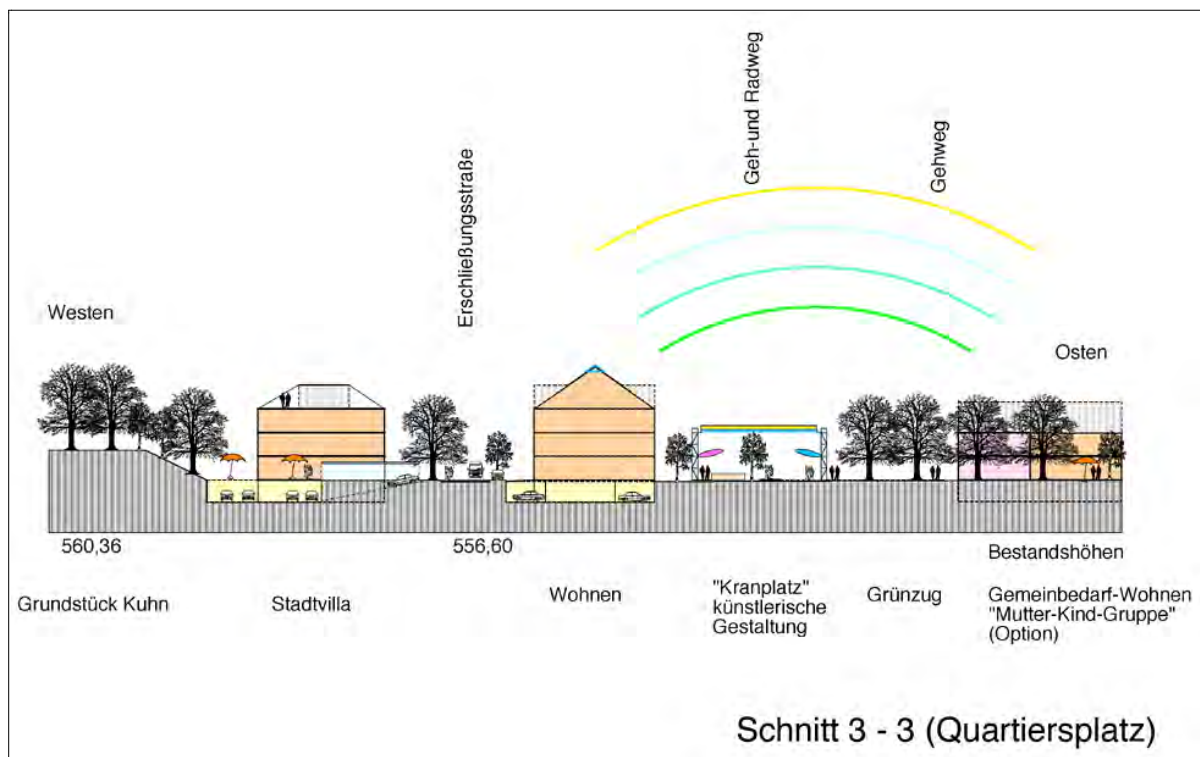
3.3 Städtebaulicher Rahmenplan



Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan vom 31.07.2003



Schnitte Rahmenplan o.M



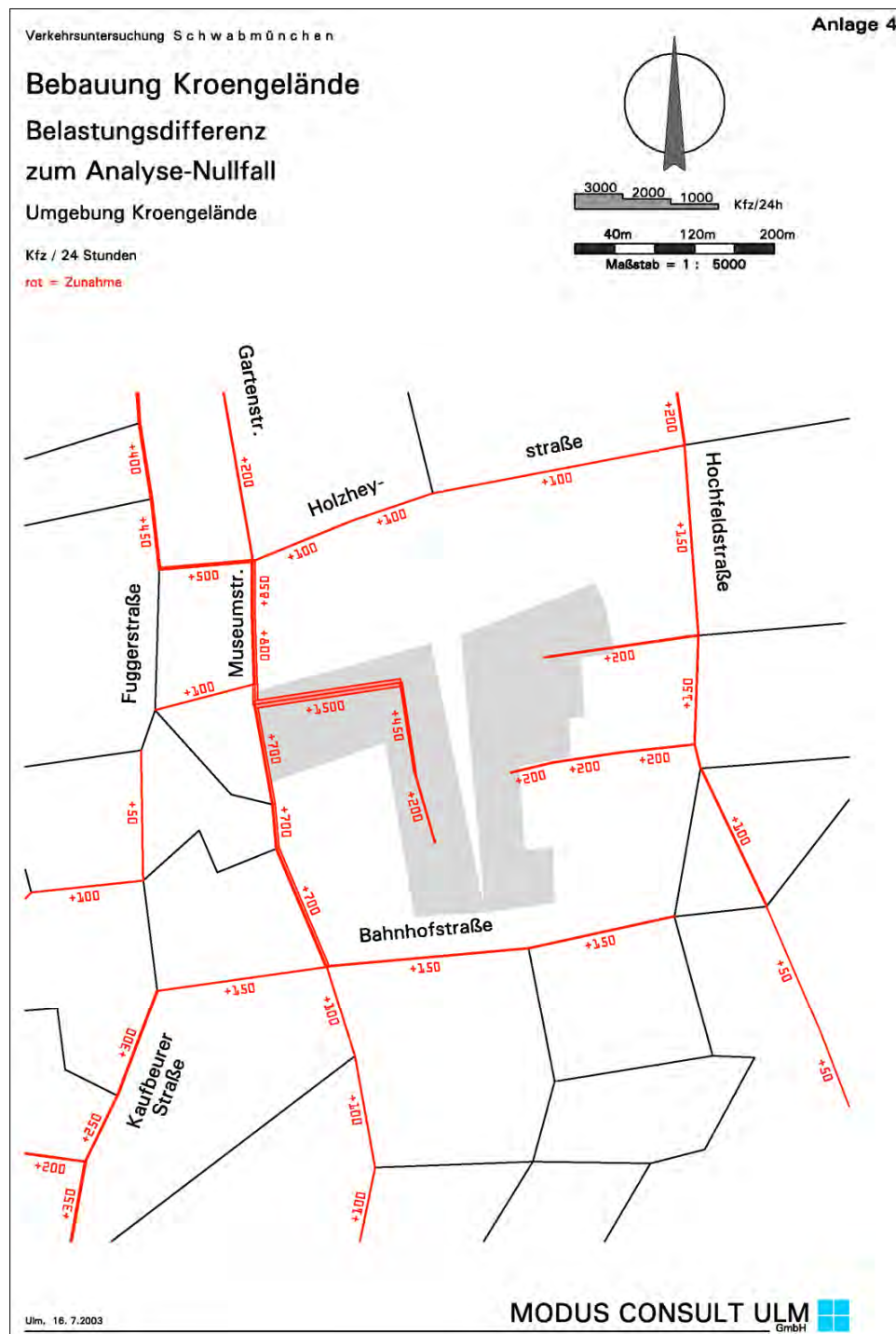
Der städtebauliche Rahmenplan wurde in der Stadtratssitzung vom 31.07.2003 abschließend behandelt und akzeptiert.

3.4 Verkehr und äußere Erschließung

Besonderes Gewicht wurde der Verkehrsproblematik gewidmet. In diesem Zusammenhang wurden zwei sich ergänzende Verkehrsuntersuchungen des Büros Modus Consult durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen vom 11.07.2003, ergänzt 29.07.2003 sind zusammengefasst nachfolgend erläutert:

Danach bringt eine Durchfahrung des Gebietes zwar zusätzlichen Verkehr in das Gebiet, die angrenzenden Straßen werden jedoch nur sehr unerheblich entlastet. Der Ausschluss des Autoverkehrs schafft eine autofreie Mittelzone im Gebiet, die angrenzenden Straßen werden etwas mehr belastet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach Abwägung des Für und Wider im Stadtrat die Lösung des Rahmenplanes mit einer autofreien Mittelzone und ohne Durchfahrt von der Museumstraße zur Mitterfeldstraße realisiert werden soll.



Danach ergeben sich die folgenden prognostizierten Verkehrsbelastungen:

	2000	Planungsfall	Zunahme
Bahnhofstraße-West:	5.850 Kfz*	6.000 Kfz	<u>150 Kfz</u>
Bahnhofstraße-Ost:	5.750 Kfz	5.900 Kfz	<u>150 Kfz</u>
Hochfeldstraße-Süd:	3.700 Kfz	3.750 Kfz	<u>50 Kfz</u>
Hochfeldstraße-Nord:	4.350 Kfz	4.500 Kfz	<u>150 Kfz</u>
Holzheystraße-West:	3.250 Kfz	3.350 Kfz	<u>100 Kfz</u>
Holzheystraße-Ost:	2.200 Kfz	2.300 Kfz	<u>100 Kfz</u>
Museumstraße-Nord:	4.250 Kfz	5.050 Kfz	<u>800 Kfz</u>
Museumstraße-Süd:	3.750 Kfz	4.450 Kfz	<u>700 Kfz</u>

* dtv: Kraftfahrzeuge in 24 Stunden (Quelle: Modus Consult, v. 17.07.2003, Seite 4)

Auszug aus dem Gutachten Modus Consult: *Bewertung*

Mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wurden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung des Baugebietes Kroengelände ermittelt und dargestellt. Als Ergebnis bleibt festzustellen:

Mit der Ausweisung des Baugebietes Kroengelände sind im Straßennetz der Stadt Schwabmünchen weitere Verkehrszunahmen zu erwarten.

Im Vergleich zum Analyse-Nullfall (Bezugsfall) wurden im näheren Umfeld des Kroengeländes folgende Verkehrszunahmen festgestellt:

<i>Holzheystraße</i>	<i>+ 3 – 5 %</i>
<i>Bahnhofstraße</i>	<i>+ 3 %</i>
<i>Hochfeldstraße</i>	<i>+ 1 – 3 %</i>
<i>Museumstraße</i>	<i>+ 19 %</i>

Entsprechend der vorgesehenen Erschließungskonzeption des Baugebietes Kroengelände wird die verkehrliche Hauptlast von der im Westen angrenzenden Museumstraße übernommen.

Die ermittelten Verkehrsbelastungen im Zuge der Museumstraße bzw. der Hochfeldstraße entsprechen der Funktion als Sammelstraße in Stadtkerngebieten.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes Kroengelände ist damit gewährleistet.

Ulm, 17. Juli 2003

3.5 Verkehr und innere Erschließung

Das neue Baugebiet soll über ein verkehrsberuhigtes Straßennetz erschlossen werden. Nach dem Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist, sind die Verkehrsbelastungen sehr gering. Bei der Straßenführung wurde insbesondere darauf Rücksicht genommen, dass schneller Autoverkehr durch kurze Straßenabschnitte, Straßenversätze und knappe Straßenbreiten ausgeschlossen ist. Darüber hinaus soll durch eine ausgeprägte Grünordnung mit groß- und kleinkronigen Bäumen der Straßenraum zusammen mit knapp an die Straße herreichenden Baukanten klar gefasst werden.

Danach sind Regelungen von der Tempo-30-Zone zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich bis hin zum verkehrsberuhigten Bereich möglich. Das nähere wird in der tiefbautechnischen Ausbauplanung festgelegt.

ÖPNV

Schwabmünchen ist über die Bahnlinie an den Großraum Augsburg und nach Buchloe günstig angeschlossen; der Bahnhof ist sehr günstig fußläufig erreichbar. Ebenfalls bestehen Anbindungen an das öffentliche Busnetz.

Geh- und Radwege

Es ist ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, ein deutliches Zeichen für die Bevorzugung der ökologisch besonders verträglichen Mobilität wie Fußgänger und Radfahrer zu setzen. Hierzu ist ein zusammenhängendes Geh- und Radwegesystem von der Museumstraße zur Hochfeldstraße eingeplant, eine zusätzliche Option besteht westlich des Friedhofes nach Norden zur Holzheystraße. Im Rahmenplan untersucht und besonders wünschenswert wäre eine Verbindung der Nord-Süd-Achse von der Bahnhofstraße über den zentralen Grünanger bis zum Museum an der Holzheystraße. Innerhalb des Wohngebietes östlich des Angers ist eine Schaffung von separaten Radwegen nicht erforderlich, da es sich ohnehin um eine Tempo-30-Zone handelt, kein Kfz-Durchgangsverkehr vorhanden ist und die Verkehrsbelastung in den bestehenden Wohnbieten westlich der Hochfeldstraße auch nach Bauflächen-erweiterung bescheiden bleibt.

Stellplätze und Garagen

Der hohe Grad der Motorisierung, die Lage des Baugebietes in einem ländlichen Raum und die beabsichtigte dichtere Bebauung erfordern zahlreiche Stellplätze. Das Stellplatzkonzept des Bebauungsplanes sieht auch wegen der vorhandenen guten Verkehrserschließung vor, die erforderlichen Stellplätze und Garagen größtenteils

direkt auf den einzelnen Parzellen zuzuordnen, teilweise als Sammelstellplätze an den Straßen. Auf oberirdische Garagenhöfe wird auch aus gestalterischen Gründen verzichtet. Besondere technische Regelungen (z.B. elektrische Toröffner etc., offene, überdachte Stellplätze u. dgl. m.) sind erforderlich, wenn die Stauräume vor Garagen knapp sind. Im Bereich von zusammenhängenden Bebauungen oder Geschossbauten sind teilweise Möglichkeiten von Tiefgaragen eingeplant. Anzahl und Lage der Stellplätze ist wesentlich abhängig von Art und Umfang der realisierten Nutzung. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden hierfür grundlegende Annahmen getroffen und die Ergebnisse in den Rahmenplan und dann in den Bebauungsplan nochmals geringfügig differenziert eingearbeitet. Für Wohnnutzungen sind in der Satzung Regelungen getroffen, für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.



Der entsprechende Stellplatzschlüssel ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Darüber hinaus wurden im Vorfeld des städtebaulichen Rahmenplans folgende Annahmen für den Entwurf getroffen:

- Gewerbe (Mischnutzungen etc.) 1 Stellplatz/ pro 60 qm BGFI*
- Verkaufsflächen 1 Stellplatz/ pro 40 qm BGFI*

* Annahmen im städtebaulichen Rahmenplan; nicht in der Satzung übernommen

Frühzeitig ist darauf hinzuweisen, dass es bei der Realisierung auch darauf ankommt, Art und Dichte der Nutzungen frühzeitig auf den erforderlichen Stellplatzbedarf abzustimmen.

Öffentliche Parkplätze

Direkt von der Museumstraße aus wird ein gut anfahrbarer öffentlicher Parkplatz errichtet. Bei Realisierung nur eines offenen Parkplatzes sind ca. 58 Plätze unterzubringen, bei Anlage eines zweigeschossigen, offenen und gut belichteten und belüfteten Parkdecks ca. 78 Plätze. Diese Zahl entwickelt sich aus den vorbereitenden Untersuchungen der Städtebauförderung. Im Süden des westlichen Bauabschnittes sind noch 3 Parkplätze festgesetzt.

Im Bereich Ost sind nochmals 5 Parkplätze im Norden, 8 Parkplätze in der Mitte und 5 Parkplätze im Süden angeordnet.

Insgesamt sind damit $58 - 78 + 3 + 5 + 5 + 8$ Plätze = 79 – 99 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Weitere wenige Parkplätze könnten z.B. bei Bedarf im Straßenraum bei Festlegungen eines verkehrsberuhigten Bereiches in den beiden Abschnitten West und Ost abmarkiert werden.

4.0 Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Geplante bauliche Nutzungen

Mischgebiet MI nördlich der Museumstraße

Wegen der zentralen innerstädtischen Lage soll das Gebiet an der Museumstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Nahversorgungsfunktion mit Geschäften und Läden, Praxen und Büros, und in den Obergeschossen auch für Wohnungen entwickelt werden. Die Ausnahmen im Mischgebiet werden nicht zugelassen, da in diesem Gebiet insgesamt eine verträgliche Nutzungsmischung mit Innenstadtkarakter gesichert werden soll. Die Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2 er-

folgt, um einen schrittweisen Übergang sowohl hinsichtlich der Art der Nutzungen als auch bei der Bebauungsdichte zum WA zu erreichen. Wegen der innerstädtischen Lage soll eine dichtere, aber verträgliche Nutzung erfolgen.

Im MI 1 sind die in Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen unzulässig, ebenso die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO. Im MI 2 sind die anderen in Abs. 2 Nr. 3, 4, 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig, ebenso die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO. Grund hierfür ist die zentrale innerstädtische Lage des Planungsgebietes und die Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung. Die Gliederung in diese zwei Mischgebiete erfolgt, um einen schrittweisen Übergang zum allgemeinen Wohngebiet zu schaffen und gegenseitige Störungen auszuschließen.

Allgemeine Wohngebiete WA im Blockinnenbereich

Im Innern des ehemaligen Fabrikgeländes sind vorwiegende Wohnnutzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geplant. Die Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nur sehr eingeschränkt zugelassen, um ein ruhiges Wohnen und eine Belebung der Innenstadt mit hochwertigen Wohnungen zu erreichen. Im Übrigen sollen sich die beiden Gebietskategorien MI und WA gegenseitig ergänzen. Als Ausgleich für die etwas dichtere Bebauung soll dafür eine zusammenhängende grüne Innenzone als gut nutzbare Freifläche und mit ökologischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind unzulässig, um in das angestrebte ruhige Wohngebiet keine Störungen zu bringen.

4.2 Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: GRZ)

Es ist ein Ziel des Bebauungsplanes, im Innenstadtbereich eine relativ dichte, flächensparende Bebauung zu entwickeln, die jedoch hinsichtlich Höhenentwicklung bescheiden und kleinstädtisch bleibt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal drei. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind die Bauräume teils zusammenhängend, teils als Baufenster festgesetzt. Um eine gute Baustruktur zu erreichen, sind außerdem wo gewünscht die Anzahl der Geschosse bindend festgesetzt, z.B. 2-3-geschossige Bebauung, d.h. eine eingeschossige Bebauung wäre hier unzulässig. Ansonsten besteht weitgehende Gestaltungsfreiheit.

4.3 Abstandsflächen nach BayBO

Es ist ein städtebauliches Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Deshalb ist festgelegt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen zur außerhalb des Geltungsgebietes liegenden Bebauung einzuhalten sind, ebenso zur Nachbarbebauung im Gebiet. Zu den öffentlichen Straßen und Wegen oder zu den öffentlichen Grünzügen sind knappere Abstände eingeplant. Dies ist dann auch zulässig.

4.4 Immissionsschutz und Gebietsgliederungen i.S. des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 4 BauNVO

Der erforderliche Immissionsschutz wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- optimierte Anordnung der Nutzungen und Nutzungsgliederung
- Vermeidung von Immissionen durch ein schlüssiges Verkehrskonzept (Angepasstes Verkehrskonzept ohne Durchgangsverkehr als Stich- bzw. Schleifenerschließung; günstige Lage der öffentlichen Parkplätze, Konzentration der Sammelstellplätze für gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet)
- Anordnung einer Einfriedungs- und Sichtschutzwand nördlich der Zufahrtsstraße von der Museumstraße zum Kindergarten hin
- Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich der Mischgebiete an der Museumstraße bei baulichen Änderungen oder Neubauten (Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren, wobei die prognostizierten Verkehrsbelastungen heranzuziehen sind; z.B. Grundrissorientierung und weitere technische Maßnahmen wie Vorbauten)
- Ggf. zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen für den Fall, dass das Parkdeck errichtet wird
- Nutzungsgliederung der Mischgebiete von West (MI 1) nach Ost (MI 2) nach dem Grad der möglichen Störungen

Einfriedungs- und Sichtschutzwand zwischen Zufahrtsstraße und Kindergarten „St. Michael“

Zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung wurden zwei aufeinander folgende schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Accon GmbH, Augsburg, vom 03.06.2004, Bericht Nrn. ACB-0604-3146/02 und ACB-0704-3146/07 vom 08.07.2004 erstellt.

Die Gutachten stellen hinsichtlich der Annahmen zur Umgebungsbebauung darauf ab, dass der Kindergarten als WA und alternativ als MI eingestuft wird. In der DIN

18005 ist der „Kindergarten“ nicht gesondert aufgeführt wie z.B. die Einrichtung einer Schule.

Nach Auffassung der Stadt Schwabmünchen liegt das Plangebiet in einem zentralen innerstädtischen Bereich, umgeben von Mischgebieten. Hier sind etwas mehr Störungen hinzunehmen wie in peripheren Wohngebieten. Daher soll im Bebauungsplan der Fall mit einer zusätzlichen Abschirmung berücksichtigt werden, z.B. in Form einer höheren und dichteren Einfriedung. Damit kann der Kindergarten hinsichtlich Lärm, insbesondere aber wegen der Abgas- und Staubentwicklung von der südlich gelegenen Wohnsammelstraße abgeschirmt und besser geschützt werden. Aus diesen Gründen wurde die Einfriedungs- und Sichtschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen Kindergarten und geplanter Straße in der dargestellten Ausdehnung, welche auf die Stellplatzsituation und Straßenführung südlich Rücksicht nimmt, festgelegt. Ein weiterer Aspekt bei Festlegung der Höhe der Abschirmung ist die städtebauliche Einbindung in die gewachsene Umgebung, ggf. der Erhalt schützenswerter Bepflanzung. Auch aus diesem Grund wird die Einfriedungs- und Sichtschutzwand in seiner Höhenausdehnung abweichend von den Annahmen des ersten Gutachtens (hier zwischen 2,0 und 3,0m) auf 1,80 – 2,0 m festgelegt. Diese Höhe verringert auf Seiten der Kindergartenbenutzer auch das Gefühl des „Eingemauertseins“ und der massiven Verschattung.

Hinsichtlich der Mittelungspegel Planfall ohne Schallschutzmaßnahmen bzw. mit Schallschutzmaßnahmen und Berücksichtigung des Kindergartens als MI / WA wird auf die beiden Gutachten Bezug genommen. Festzuhalten bleibt, dass bei Zugrundelegung eines Mischgebietes im Kindergartenbereich aus Schallschutzgründen keine Maßnahmen veranlasst wären, während bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes aktive Lärmschutzeinrichtungen betreffend die Tagwerte der DIN 18005 veranlasst wären. Ein Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zeigt, dass diese um 4 dB(A) höheren Werte auch beim WA weit gehend eingehalten wären.

Abschließende Abwägung zur festgesetzten Schallschutzeinrichtung

Wegen der sehr geringen Lärmreduzierung aufgrund der festgesetzten Einfriedungs- und Sichtschutzwand erscheint es städtebauliche vertretbar, deren Höhe mit ca. 1,80 – 2,0 m festzulegen. Diese Festsetzung berücksichtigt die Tatsache des innerstädtischen (Misch-) Gebietes mit einer gewissen Lärmvorbelastung, die bessere städtebauliche Einbindung in die Umgebungsbebauung, die Abschirmung des Kindergartenareals vor Abgasen und Staubentwicklung, und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden betreffend die bauliche (Wieder-) Nutzung der wertvollen innerstädtischen Brachfläche des Kroengeländes.

Fläche mit Geh- und Fahrtrechten

Ein überaus wichtiges städtebauliches Ziel ist die Durchgängigkeit des Kroengeländes nach Süden (und Norden). Zur Bahnhofstraße hin ist daher 1 Fläche als Geh- und Radweg aufgenommen. Zweck dieser Regelung ist auch eine Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 1775 und 1776 im Rahmen eines genau festzulegenden Fahrtrechts. Grund ist, dass die Süderschließung wegen der besonderen Situation nicht ganz unproblematisch ist (Topographie / Höhenversatz zur Staatsstraße, Zufahrt über verkehrsberuhigten Bereich, Mischnutzung). Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lösung als Kompromiss zu sehen und nur dann vertretbar, wenn das wichtige Ziel eines öffentlichen Geh- und Radweges zur Bahnhofstraße realisierbar ist, anders nicht. Im Bebauungsplan ist daher eine Fläche als Geh- und Radweg festgesetzt mit Fahrtrecht als Einzelfallregelung. Es ist Aufgabe dieser verkehrsrechtlichen und sonstigen Regelungen, die genauen Einzelheiten des Fahrtrechts festzulegen.

Weitere Geh- und Fahrtrechte für die Stadt sind im Bereich des Mischgebietes an der Museumstraße festgelegt. Ziel ist die Durchgängigkeit für die Allgemeinheit. Daneben soll auch wegen der stärkeren Fahrerschließungsfunktion im Norden im Süden des Mischgebietes eine verskehrsichere Führung des Fußgängerverkehrs zu den Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch zu den Wohnungen sichergestellt werden. Diese Wegeführung ist dann nach Osten zu fortgesetzt.

5.0 Grünordnung

5.1 Bestandsbewertung von Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

(siehe auch Bestandsaufnahme vom 30.04.2003)

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines ehemaligen Fabrikgeländes.

Durch das Gebiet verläuft eine charakteristische Geländekante, die durch frühere Abbautätigkeit im Bereich der Geländestufe zwischen Hochterrassenlandschaft und Singold entstanden ist.

Im Norden grenzt das Gebiet an ein weitläufiges und stark durchgrüntes Schul- und Kindergartengelände an.

Von Osten rückt z.T. verdichtete Wohnbebauung an das ehemalige Fabrikgelände heran. Im Süden und besonders im Südwesten schließen die gehölzreichen rückseitigen Gartenbereiche der Bebauung an der Bahnhof- und Ferdinand-Wagner-Straße an.

Der aktuelle Zustand der Hauptfläche wird gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von aufgelassenen Gebäuden und befestigten Flächen der ehemaligen Fabrikanlage, offenen Rodungsbereichen der Spontanvegetation, dickichtartigen Beständen von Pioniervegetation, Rohbodenflächen mit schütterem Bewuchs, gepflegten Rasenflächen, frischen Auftragsbereichen mit Oberboden und erhaltenswerten alten Laubholzbeständen vor allem im Bereich des Geländesprungs in den Randbereichen zum Schul- und Kindergartengelände im Norden sowie zur Gartenzone im Südwesten.

Die noch erhaltene Pioniervegetation besteht vorwiegend aus Weiden und Eschen, die sich an den Randböschungen, zwischen den aufgelassenen Gebäuden und auf Schüttkegeln entwickelt hat.

Kartierte Biotope und Erfassungen in der Artenschutzkartierung sind nicht vorhanden. Vernetzungsmöglichkeiten zu anderen naturnahen Strukturen fehlen.

Die aktuelle Nutzung der alten Fabrikwege, verbunden über ergänzende Trampelpfade, zeugen von wichtigen provisorischen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohnbereichen im Osten und Südosten mit den innerstädtischen Bereichen im Westen.

Darüber hinaus ergeben sich interessante Blickverbindungen mit charakteristischen Architekturelementen Schwabmünchens wie Wasserturm oder Kirchturm von St. Michael.

Die beschriebenen Laubholzbestände in den Böschungsbereichen insbesondere im Norden und Südwesten sind aufgrund ihrer Funktion sowohl für das Ortsbild als auch

für den Naturhaushalt als Gebiete mit mittlerer Bedeutung, die Rodungsfläche hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt als von geringer Bedeutung einzustufen.

5.2 Konflikte

Durch die geplante Bebauung ergeben sich Konflikte mit dem städtischen Naturhaushalt und Erscheinungsbild.

Eingriffe in den Naturhaushalt

Durch Versiegelung mittels Bebauung und Verkehrsflächen werden dem stadtoökologischen Naturhaushalt dauerhaft wertvolle und seltene Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie Versickerungs- und Pufferflächen entzogen. Dies hat auch wiederum kleinklimatische Auswirkungen für die benachbarten Siedlungsgebiete und deren Luftaustauschbahnen.

Veränderung des Siedlungsbildes

Durch die geplante Bebauung werden die Reste eines lange Zeit prägenden Gewerbebetriebes in Schwabmünchen und damit ein Stück Stadtgeschichte beseitigt.

Zur Konfliktminderung sollten soweit möglich erhaltenswerte Strukturen (Kranhalle) in die Neubebauung integriert werden.

5.3 Ziele der Grünordnung

Ein- und Durchgrünung

Einbindung der Neubebauung in das Stadtgefüge durch:

- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen standortgerechten Gehölze an den Böschungs- und Randflächen im Norden zum Schul- und Kindergartengelände sowie zu den großzügigen Gärten im Südwesten durch Ausweisung einer Grünzäsur auf Privatgrund
- Schaffung einer „grünen Fuge“ zur Bebauung an der Bahnhofstraße durch Erhaltung vorhandener Gehölze sowie Ausweisung einer naturnahen Grünfläche
- Ausbildung eines zentralen Grünangers mit Absenkung des Geländes im Norden und unterschiedlicher Nutzungsintensität:
 - * intensiv genutzte Grünfläche im Süden mit Kleinkinderspielplätzen, offener Regenwasserrinne und Wasserbecken,
 - * naturnaher Bereich im Norden mit wechselfeuchter Senke / Weiher, Biotopstruktur
- Gehölzbegleitete Ost-West-Wegeachse am nördlichen Rand des Baugebietes

mit vorhandenen und neu zu pflanzenden Gehölzen, mageren Wegesäumen, Gras- und Krautfluren unterschiedlicher Intensität mit eingestreuten Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten

- Festsetzung von zu pflanzenden meist kleinkronigen (Blüten-) Bäumen auf den Baugrundstücken und Mehrzweckstreifen entlang der Geh- und Radwege, Wohnstraßen und Plätze, thematische Verwendung jeweils kennzeichnender Arten
- begrünte und wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze an den Straßen und auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

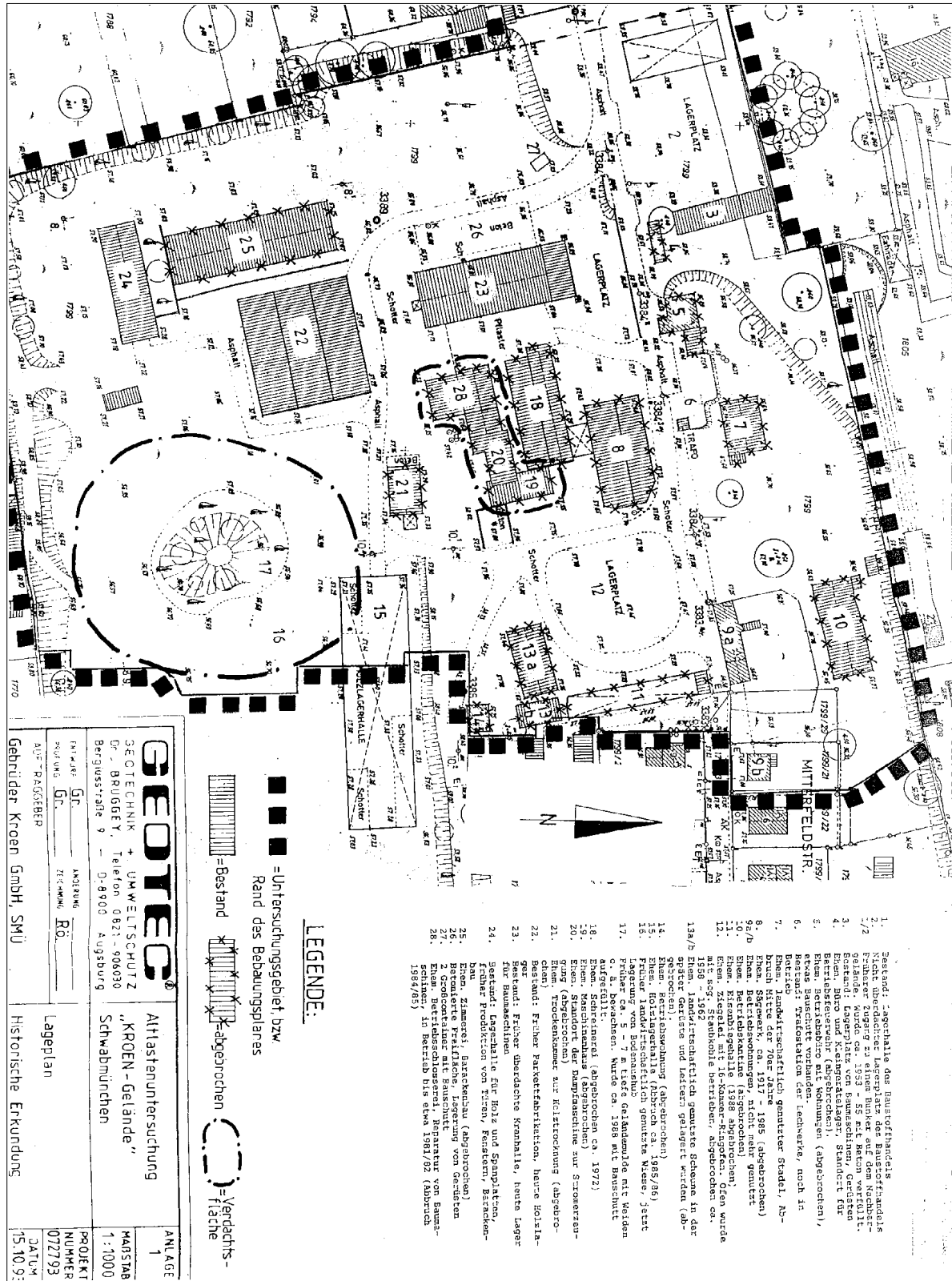
Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der total versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß
- wasserdurchlässige und begrünte Befestigung von öffentlichen und privaten Stellplatzflächen und Mischflächen mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.
- Ausbildung der erforderlichen Sicht- und Lärmschutzmauer zum Kindergarten- gelände z.B. in Gabionenbauweise mit hohem Fugenreichtum und starker Beran- kung mit Kletterpflanzen
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Bau- gebiet
- Sammlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in Rinnen und Einleitung in eine abgesenkte wechselfeuchte extensive Grünfläche im nördli- chen Grünanger
- Versickerung von Niederschlagswasser direkt auf den Privatgrundstücken
- Schaffung abwechslungsreicher und reich strukturierter Vegetationsdecken für Flora und Fauna durch extensiv zu pflegende Gehölzpflanzungen sowie Grünflä- chen und extensiv genutzte Freiflächen mit Ausgleichsfunktion.
- weitgehende Erhaltung der standortspezifischen Geländeformation der Absen- kung im Bereich der früheren Lehmausbeute.

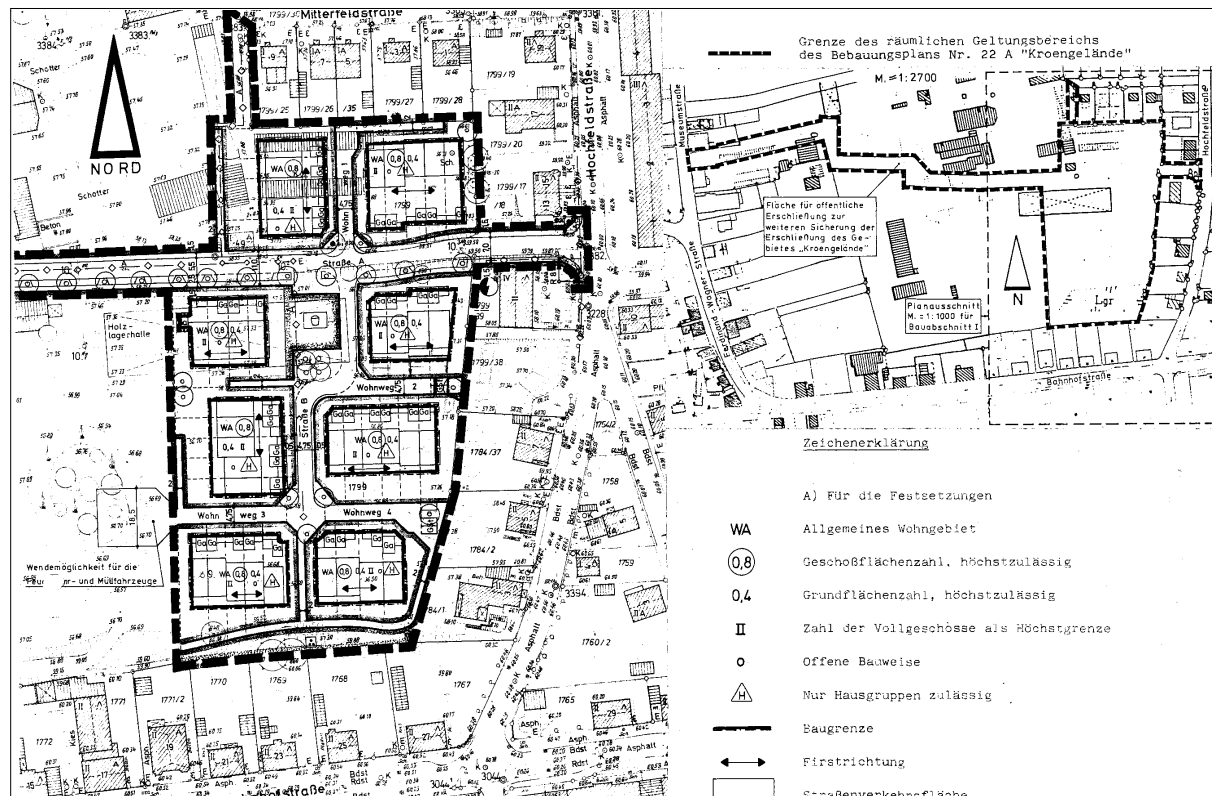
5.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Kroengelände

Das Kroengelände war in den letzten 100 Jahren industriell / gewerblich genutzt. Jederzeit können Teilflächen aufgrund der Vorprägung gewerblich / baulich wieder genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf den nachfolgenden Lageplan Bezug genommen, der den früheren Bebauungszusammenhang aufzeigt.



GEOTEC		Altlastenuntersuchung	
GEOTECHNIK + UMWELTSCHUTZ		„KROEN - Gelände“	
Dr. BRUGGER, Telefon 0821 - 906030		Schwabmünchen	
Bergsstraße 9 - D-8900 Augsburg			
FAHRLEGE	GC	ANLEGER	RO
SCHAUB	GC	TRICHTER	RO
AUSGEFÜHRT VON		GEBRÜDER KROEN GmbH, SMU	
Lageplan		Historische Erkundung	
ANLAGE	1	MASSSTAB	1:1000
PROJEKT	NUMMER	PROJEKT	NUMMER
	072793		072793
DATUM	15.10.91		

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 22 A (§ 30 BauGB) eine Verbindungsstraße von der Anton-Maurer-Straße im Osten zur Museumstraße im Westen planungsrechtlich bereits derzeit grundsätzlich zulässig ist (Flächenversiegelung ca. 1693 qm zusätzlich). Aufgrund der gewerblich industriellen Vorprägung und wegen der vorhandenen und planungsrechtlich bereits heute zulässigen Erschließungen wird das gesamte Planungsgebiet daher dem unbeplanten (Innen-) Bereich mit möglicher gewerblich-industrieller Nutzung zugeordnet.



Allerdings ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 3 ein Bebauungsplan erforderlich. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für das Kroengelände zu:

Auszug aus der einschlägigen Kommentierung zum BauGB, 8. Auflage Battis/Krautzberger/Löhr von 2002, Rd.Nr. 48 Ziff. e), Seite 128:

„Nach Abs. 3 Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung hat im wesentlichen klarstellende Bedeutung (.....) und soll nachdem A-Ber.-BauROG 13 z.B. für nicht mehr genutzte Industriebrachen und Konversionsstandorte Bedeutung haben, weil hier ein Ausgleich dann nicht erforderlich wird, wenn anstelle der alten nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.“

Das Ausgleichskonzept wurde daher im Bebauungsplanverfahren nach Durchführung des Verfahrensschrittes § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB aus grundsätzlichen planungsrechtlichen Erwägungen daraufhin ausgerichtet. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden. (vgl. auch Rd.Nr. 20 zu § 1a; § 8a Abs. 3 BNatschG).

Zur Erhaltung der orts- und grünplanerischen Qualität dieser bedeutsamen innerstädtischen Fläche wurden die im Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB bisher als Ausgleichsflächen A1 – A5 dargestellten Bereiche in öffentliche, extensiv genutzte Grünflächen umgewidmet und in weiten Bereichen als naturnahe Bereiche gestaltet.

Die vorgegebenen Ziele der Grünordnung zur Einbindung der Neubebauung in das Stadtgefüge sowie für Ökologie und Nachhaltigkeit (S. 24/25 Begründung) werden weiterhin in vollem Umfang aufrechterhalten. Die gegenüber der industriellen Vornutzung geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die rechtsverbindlich festgesetzten strukturell zusammenhängenden Grünflächen ausgeglichen.

Auf diese Weise kann ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier unter Erhaltung der wesentlichen, naturschützerisch wertvollen Gehölzbestände an den Rändern und mit naturnah gestalteten, miteinander vernetzten Grünflächen entwickelt werden.

Die Belange der Grünordnung sind damit im Bebauungsplangebiet berücksichtigt.

6.0 Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Der Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 1-2 DSchG unterliegen.

DSchG Art. 8.1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

DSchG Art. 8.2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Altlasten

Das ehemals gewerblich genutzte Gelände wurde in den früheren Jahren bereits hinsichtlich Altlasten vom Büro Geotec, Geotechnik+Umweltschutz, Augsburg, Dr. Jügen Bruggen intensiv untersucht. Die Altlastenuntersuchungen – Teil 1 Historische Erkundung vom 11.10.1993 und Teil 2 Bodenuntersuchung vom 25.02.1994 ist den Fachbehörden bekannt. Ein Auszug hierzu liegt als Anlage 1 und 2 der Begründung bei.

Nach der Untersuchung waren insbesondere folgende Nutzungen auf dem Gelände: Lagerhalle Baustoffhandel, Lagerplätze, Trafostation, landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Ziegelei, Betriebswohnungen Holzlagerhalle, Schreinerei, Parkettfabrikation, Zimmerei, Betriebsschlosserei u.a.m.

Bei der Altlastenuntersuchung wurden nur die abgebrochenen Gebäude (Maschinenhaus (19), der Standort der Dampfmaschine (20) sowie die Betriebsschlosserei (28)) als potentiell altlastenverdächtig eingestuft und untersucht.

Andere Nutzungen wie z.B. Ziegelei, Parkettfabrikation, Trafostation der Lechwerke sowie Hallen mit Baumschienenlagerung wurden nicht untersucht.

Hierzu hat das Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 16.09.1994 Az. 31.21-176-10 Stellung genommen. Dieses Schreiben ist als Anlage 3 der Begründung beigegeben und ist bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

„Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wie auch der Vorgeschichte des Geländes, die keinerlei Hinweise auf Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen erkennen lässt, kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände praktisch frei von Altlasten ist.“ (Zitat FA. Geotec, Teil 2, Seite 8 Nr. 5 Beurteilung).

6.3 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 und MI 2 soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (= Stadt Schwabmünchen) gesichert werden, ansonsten sollen die Flächen in Privatbesitz bleiben.

Im östlichen Geltungsbereich wurde ein Geh- und Fahrtrecht zur Erschließung eines zurückliegenden Grundstückes aufgenommen. Je nach Parzellierung kann dieses Geh- und Fahrtrecht ggf. auch entfallen.

Im Bereich nördlich der Bahnhofstraße soll dann ein Fahrtrecht zugunsten der dortigen Grundstücke ins Auge gefasst werden, wenn die fußläufige Verbindung zur Bahnhofstraße gesichert werden kann. Auf die abwägungsmäßigen Punkte in Ziffer 4.5 wird ausdrücklich verwiesen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann von der Museumstraße her und an das Straßensystem der Anton-Mauerer Straße bzw. Mitterfeldstraße und Joseph-Kober-Weg angebunden werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehende städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die Kanalisation der Stadt Schwabmünchen abgeleitet. Die Stadt Schwabmünchen wird weitgehend im Mischsystem / Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in der Abwasseranlage der Stadt Schwabmünchen gereinigt. Die vollbiologische Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie ist hydraulisch ausreichend aufnahmefähig.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gem. Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/ 1985, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park- / Stellflächen ist möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 wird grundsätzlich hingewiesen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke durchgeführt. Im Bau- gebiet sind im westlichen Bereich und im östlichen Bereich je eine neue Trafostation eingeplant. Die vorhandene Anlage wird aufgelassen.

Wertstoffe/Müll

Im westlichen Bereich nahe der Museumstraße ist eine Fläche für Wertstoffe stra- ßen- und immissionsmäßig günstig eingeplant. Das Gebiet ist auch an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

Erdgas

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Erdgas Schwaben GmbH gesichert.

Grundwasserverhältnisse

Der Stadt Schwabmünchen liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grund- wasserstand vor. Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterir- disch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Begründung:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (z.B. als Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild im Ortskern führen, was auf keinen Fall hingenommen werden kann. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Ortslage zwischen Stadtkern und Bahnhof, wo eine qualitative Entwicklung sichergestellt werden soll. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung in einem derart sensiblen Bereich abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen wurden in der Vergangenheit deshalb Zug um Zug abgebaut.

Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen, für den Busverkehr auch wegen der ohnehin sehr engen Gehwege und Straßenbreiten. Deshalb muss bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden. Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

6.5 Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

Der Planungsbereich ist im Wesentlichen im Besitz eines Grundeigentümers. Die Stadt Schwabmünchen ist Eigentümer von Flächen südlich der Schule (Geh- und Radweg). Die 2. Anbindung mit Geh- und Radweg an die Bahnhofstraße östlich davon wäre aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, soll aber - ebenso wie die westliche Anknüpfung - auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Grenzregelung erforderlich.

7.0 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 27.07.2001 wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung eingeführt. Nachdem dieses Verfahren nach dem Stichtag der EU-Richtlinie vom 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde, ist es nach dem ab 27.07.2001 geltenden Baugesetzbuch durchzuführen. Im Hinblick auf die Regelungen zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27. Juli 2001, Anlage 1, Nr. 18.7 ist das nachfolgende festzuhalten:

Im Planungsbereich direkt an der Museumstraße ist bereits ein umfangreicher Baubestand vorhanden. Die Einbeziehung des Mischgebietes direkt nördlich der Bahnhofstraße dient lediglich der städtebaulichen Ordnung. Beide Bereiche sind bauplanungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen und nicht in die UVP einzubeziehen. Der Bereich Anton-Maurer-Straße, Hausnummern 15, 17, 19, 21, 23, 25 und 27 und die Fl.Nr. 1799/43 (zugeordnete Stellplätze) ist bereits bebaut (Genehmigungen auf der Grundlage § 33 BauGB aufgrund eines früheren, nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes). Diese Flächen bleiben bei Ermittlung der zulässigen Grundflächen außer Ansatz.

Das übrige Kroengelände war in den letzten 100 Jahren industriell / gewerblich genutzt. Jederzeit können Teilflächen aufgrund der Vorprägung gewerblich / baulich wieder genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die planungsrechtlichen Ausführungen in Ziffer 5.5 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Kroengelände Bezug genommen. Im Rahmen der UVP in der Bauleitplanung werden die zulässigen Grundflächen wie folgt ermittelt:

Art der Baufläche	Grundstücksfläche	Festgesetzte GRZ	Zulässige Grundfläche
Mischgebiet	1.137 qm	0,40	455 qm
Allg.Wohngebiet	26.624 qm	0,35	9.319 qm
Parkdeck	462 qm	0,90	416 qm
Summe			10.190 qm

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Hinblick auf die Nr. 18.7 („Bau eines Städtebauprojekts ... für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird) des Gesetzes der Umweltverträglichkeitsprüfung folgendes festzuhalten:

- Die max. zulässige Grundfläche unterschreitet mit 10.190 qm den unteren Schwellwert für ein Vorprüfverfahren mit 20.000 qm deutlich.
- Es ist daher weder eine Vorprüfung notwendig, noch ist der Bebauungsplan UVP-pflichtig.

8.0 Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz überschlägig

Bruttobauland	58.515 qm (= 100,00%)
Nettobauland	36.148 qm (= 61,78 %)
davon:	
- Bestand Wohngebiet A.-M.-Str.	2.944 qm
- Mischgebiete	6.580 qm
- Allg. Wohngebiete	26.624 qm
Verkehrsflächen	8.156qm (= 13,94 %)
davon:	
- Straßen- und Gehwege	8.156 qm
Öffentliche Parkplätze	1.778 qm (= 3,04 %)
Öffentliche Grünflächen	6.575 qm (= 11,25 %)
davon:	
- Grünflächen	2.730 qm
- Quartiersplatz	587 qm
- Geh- und Radwege i. Grün	3.258 qm
- Extensiv genutzte Grünflächen	5.786 qm (= 9,89 %)
Versorgungsflächen	53 qm (= 0,10 %)
<hr/>	
Umgriff insgesamt	58.515 qm

8.2 Wohnungen und Einwohner (Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan) ohne Bestand im Bereich Anton-Maurer-Straße (Hs.Nrn. 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27)

Wohnungen Bereich West	ca. 185 Wohnungen
<u>Wohnungen Bereich Ost</u>	<u>ca. 73 Wohnungen</u>
Wohnungen gesamt	ca. 258 Wohnungen

Möglicher Einwohnerzuwachs: 258 WE x 2,1 Einwohner/Wohnung = 542 Einwohner

Zulässige Grundflächen (UVP-Bereich)	10.190 qm
<u>Zulässige Grundflächen (§ 34 BauGB):</u>	<u>3.266qm</u>
Summe Grundflächen insgesamt	13.456 qm*

* alle Flächen überschlägig und unverbindlich!
Maßgeblich sind die Festsetzungen in der Planzeichnung!

Stellplätze West	ca. 93 Stück
Garagen West	ca. 12 Stück
Tiefgaragen West (entwurfsabhängig)	ca. 157 Stück
Stellplätze Ost	ca. 69 Stück
Garagen Ost	ca. 69 Stück
Summe Stellplätze und Garagen	ca. 403 Stück*
Öffentliche Parkplätze (Option Parkdeck)	58 – 78 Stück*
Parkplätze West/Süd:	3 Stück
Parkplätze Ost (Nord und Süd)	18 Stück
Parkplätze gesamt	79 – 99 Stück

* alle Zahlen überschlägig und unverbindlich! Maßgeblich sind die Festsetzungen in der Planzeichnung!

8.3 Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen

Kindergärten

durchschnittliche Geburten: 1 - 1,2%; entspricht 5-6 Kinder/Jahrgang

Kinder 3 - 6 Jahre: gesamt ca. 15 - 18 Kinder

Nördlich des Planungsgebietes besteht der Kindergarten St. Michael mit ausreichender Kapazität.

Grundschule

je Jahrgang 5-6 Kinder; gesamt 4 x 5 - 6 Kinder = 20 - 24 Kinder

Die bestehende Grundschule nördlich des Planungsgebietes ist noch ausreichend aufnahmefähig. Im Hinblick auf die bestehende Auslastung des Kindergartens St. Michael und der Grundschule ist der Einwohnerzuwachs insgesamt günstig.

9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

9.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Oktober 2003)

1) öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege)

ca. 8.156 qm a 65.- € 530.150.-€

2) Straßenentwässerung

ca. 1.000 lfd. m a 110 € 110.000.-€

3) Einfriedungs- und Sichtschutzwand südlich Kindergarten

ca. 150 lfd. m a 275.- €/lfd. m 41.250.-€

4) Straßenbeleuchtung

60 Leuchten a 1.500.- € 90.000.-€

Summe 1 – 4 771.400.- €

Kosten öffentliche Grün- und Parkplatzflächen

5) öffentliche Grünflächen	gesamt	6.972 m ²	
davon			
- Spielplatzflächen	1.000 m ²	je 75,- €	75.000,- €
- Intensivrasen	1.041 m ²	je 3,00 €	3.123,- €
- Wiese	1.800 m ²	je 1,50 €	2.700,- €
- Platzfläche Quartiersplatz	587 m ²	je 100,- €	8.700,- €
Geh- und Radwege in Grünfl.	gesamt 3.544 m ²		
- Hauptwege, gepflastert	2.344 m ²	je 65,- €	152.360,- €
- Nebenwege, wassergebunden	1.200 m ²	je 20,- €	24.000,- €
- Einzelbäume	25 St	je 75,00 €	1.875,- €
- Einzelbäume	25 St	je 150,- €	3.750,- €
			321.508,- €

- Wasserrinnen	150 m	je 125,- €	18.750,- €
- Wasserbecken	psch		35.000,- €

Summe öffentliche Grünflächen			375.258,- €
		gerundet	375.000,- €

6) öffentliche Parkplätze	1.463 m ²	je 75,-	109.725,- €
		gerundet	110.000,- €

7) Extensive Grünflächen mit „Ausgleichsfunktion“Fläche 1 (3.863 m²)

- Geländemodellierung	3.863 m ²	je 2,50 €	9.657,50 €
- Ansaat und Pflege Magerwiese	3.863 m ²	je 1,50 €	5.794,50 €
- Einzelbäume	100 St	je 75,00 €	7.500,- €
			22.952,- €

Flächen 2 (520 m²), 3 (221 m²), 4 (340 m²) und 5 (806 m²)

- Geländemodellierung	1.887 m ²	je 1,00 €	1.887,- €
- Ansaat und Pflege Magerwiese	1.887 m ²	je 1,50 €	2.830,50 €
- Einzelbäume	50 St	je 75,00 €	3.750,- €
			8.467,50 €

Summe Grünflächen 1- 5			31.419,50 €
		Gerundet	32.000,- €

Gesamtsumme 5-7			517.000,- €
-----------------	--	--	--------------------

Summe 1 - 7	1.288.400.- € *
Summe gerundet	1.290.000.- €

* Hinzu kommen Baunebenkosten und gesetzliche Mehrwertsteuer. Kostenannahmen überschlägig und unverbindlich!

* Die Kosten für den Grunderwerb sind Gegenstand des Erschließungsvertrages.

Es ist beabsichtigt, dass der Investor die betreffenden Erschließungsanlagen nach den Vorgaben technischer Details hergestellt und dann an die Stadt Schwabmünchen übergibt. Das Nähere regelt ein Erschließungsvertrag zwischen Investor und Stadt Schwabmünchen im Zusammenhang mit der Erschließung des Kroengeländes.

9.2 Sonstige Erschließungskosten (Erhebung nach KAG)

Wasserversorgung	
1.100 lfd. m a 125.- €	137.500.- €
Abwasserkanal	
1.000 lfd. m a 275.- €	275.000.- €
<hr/>	
Summe	412.500.- €

Summe 9.1 und 9.2	1.700.900.- €
Summe überschlägig	1.700.000.- €

) * zzgl. Baunebenkosten und MWSt

Hinweise: Die tatsächlichen Erschließungskosten sind in hohem Maße abhängig von den gewählten Ausbaustandards (z.B. Asphalt / Pflaster, usw., Grünordnung). Die genannten Erschließungskosten umfassen auch den Baubestand an der Anton-Maurer-Straße und den öffentlichen Grünzug der Stadt Schwabmünchen in Ost-West-Richtung.

9.3 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 9.1 und 9.2)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 28.- € bis 32.- €/qm Bruttobauland (knapp!)

58.515 qm x 28.- € bis 32.- €/qm = ca. 1.638.500.- € bis 1.872.500.- €

* zzgl. Baunebenkosten und MWSt; alle Kosten überschlägig und unverbindlich!

10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

10.1 Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Augsburg, Schr. v. 08.01.2004

Ziffer 1.: Zum Straßenlärm Bahnhofstraße und Museumstraße

Überschlägig wurde gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 seitens des technischen Immissionsschutzes eine Lärmprognose durchgeführt.

Von der Straßenmitte in ca. 60m Entfernung, wo sich die 1. geplante Häuserzeile parallel zur Bahnhofstraße (St 2027) in etwa befindet, wurden folgende Lärmpegel bei freier Schallausbreitung ermittelt:

tagsüber	59 dB(A)
nachts	48 dB(A)

Die Lärmprognose bezieht sich auf die DTV-Werte, die in der Begründung Seite 10 aufgeführt wurden, welche auf das Jahr 2015 hochgerechnet wurden (DTV Bahnhofstraße-West). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden tagsüber um 4 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind demnach für die 1. Häuserzeile entlang der Bahnhofstraße angezeigt.

Von der Straßenmitte in ca. 7 m Entfernung, wo die geplante Wohnbebauung (*richtig muss es heißen: gemischt genutzte Bebauung!*) beginnt, wurden folgende Lärmpegel ermittelt:

tagsüber	69 dB(A)
nachts	58 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet werden tagsüber um 9 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen sind erheblich. Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Ziffer 2.: Zu den nördlich gelegenen Sportanlagen

In der Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes (TIS) am 27.04.1993 wurde ausgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass die Sportanlage nördlich des Planungsgebietes nur von der Grundschule genutzt wird, also keine Vereinsnutzung vorgenommen wird. Unter dieser Voraussetzung bestehen zu den Lärmwirkungen, welche von der Sportanlage herrühren, keine Einwände.

Ziffer 3.: Schank- und Speisewirtschaften:

Im Mischgebiet 1 sind nach den Festsetzungen auch Schank- und Speisewirtschaften bzw. Gaststätten zugelassen. Bezüglich Gaststätten kann es zu störenden Lärmeinwirkungen kommen, sofern eine Wohnnutzung an die Gaststätte herangeführt wird.

Insbesondere bei einer Nutzung nach 22.00 Uhr kann es zu störenden Lärmeinwirkungen kommen (z.B. durch Biergartenbetrieb, Parkplatzlärm und Fahrverkehr). Sofern sich solche Nachbarschaften ergeben, ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Kenntnis der konkreten Nutzung (Einzelbauvorhaben) durch ein qualifiziertes Schallschutzbüro vorzunehmen. Die Lärmgrenzwerte nach TA Lärm sind in den angrenzenden Wohnquartieren einzuhalten, welche nachzuweisen sind.

Ziffer 4.: Zum westlichen Umgriff des Plangebietes:

Hier befinden sich noch unbebaute Flächen. Hier sollte zukünftig wie bekannt eine Bebauung vorgenommen werden, die mit dem geplanten Wohnen im Kroengelände verträglich ist.

Ziffer 5.: Zu den Tiefgaragen:

Bei der Errichtung von Tiefgaragen in unmittelbar angrenzenden Wohnquartieren ist in der Nachtzeit mit einer Überschreitung der Spitzenpegelwirkungen und ggf. auf den äquivalenten Dauerschallpegel zu rechnen. Deshalb sollten die Tiefgaragen nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

Ziffer 8.: Zu den Parkplätzen und zweigeschossigen Parkdeck:

Im nordwestlichen Teil, wo Park- und Stellplätze vorgesehen sind, sollten bei den angrenzenden Wohnungen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Bei dem offenen zweigeschossigen Parkdeck mit ca. 80 Stellplätzen bedarf es in Kenntnis einer konkreten Detailplanung einer schalltechnischen Überprüfung durch ein qualifiziertes Schallschutzbüro. Es sollte belegt werden, dass die einschlägigen Lärmgrenzwerte (TA Lärm) eingehalten werden.

10.2 Landratsamt Augsburg, Kreisheimatpflege, Schr. v. 09.12.2003

Im nördlich angrenzenden Bereich des Planungsgebietes wurden bereits in früheren Jahren Körpergräber der frühen Bronzezeit und ein sehr großes frühmittelalterliches Reihengräberfeld (Fundstellen Nr. 7830/51 und 7830/58) entdeckt.

Die von Langerringen kommende Nebenstrecke der Römerstraße Kempten – Augsburg und die von Hiltenfingen kommende Hauptstrecke Kempten – Augsburg treffen vermutlich im südöstlichen Innenstadtbereich aufeinander, wo sich dann durchaus eine römische Straßenstation angesiedelt haben könnte.

Auch ist der Standort des in den Quellen genannten „castellum mantahinga“ immer noch nicht lokalisiert. Dieser lässt sich aber durchaus auch in dem geschichtsträchtigen Innenstadtbereich vermuten. Die allgemein hohe Fundstellendichte in Schwabmünchen spricht dafür, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss, die sich bis jetzt der Kenntnis der Fachheimatpflege entziehen könnten, die jedoch ebenfalls dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unterliegen.

Dieser Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte ist in der Verfassung festgelegt. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig.

Um Zeitverzögerungen durch eventuell erforderliche Rettungsgrabungen zu vermeiden, wird vom Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, angeregt, die archäologische Situation bereits vor Beginn aller Bodeneingriffe, **die den noch nicht abgegrabenen, tiefer gelegten Bereich betreffen**, bei Erschließungs- und Baumaßnahmen durch sachgerechte archäologische Sondagen geklärt werden.

10.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Thierhaupten, Schr. V. 27.11.2003

Das Vorhabensgebiet reicht im Westen bis an die Museumstraße heran. Im Verlauf dieser Straße liegt auch die eine nord-südorientierte römische Altstraße (Bodendenkmal 7830-49). Wenn auch die Altstraße nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird, ist doch darauf hinzuweisen, dass entsprechende römische Straßen oft eine dazugehörige Randbebauung aufweisen. Sehr oft sind an diesen Straßen Grabmonumente, Raststationen oder auch Einzelgebäude und kleinere Tempel anzutreffen. Entsprechende Befunde und Funde können auch im vorliegenden Fall bei Baumaßnahmen in einem Abstand von 50 m entlang der Altstraße nicht ausgeschlossen werden.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.4 Lechwerke AG, Buchloe, Schr. v. 16.12.2003

Bei einer Beschädigung der Kabelleitungen besteht Lebensgefahr, und es kann zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die genauen Kabel-Einmesspläne beim LEW-Kundencenter Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-352 zu beschaffen. Auf die vorhandenen Kabelleitungen sind die entsprechenden Baufirmen hinzuweisen. Der Bestand der 20-kV-Kabelleitungen – bei entsprechender Trassenänderung – muss gesichert bleiben.

Elektrifizierungskonzept

Die geplanten Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.

Die Stromkreiskabel werden möglichst in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Eine dingliche Sicherung der Kabeltrasse ist deshalb nicht erforderlich. Falls Privatgrund beansprucht wird, ist die Grundstücksbenutzung in § 8 der AVBEltV (Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden) geregelt.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht
- Die Straßenrohpläne ist erstellt
- Die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen.

LEW-Ansprechpartner: Für Fragen stehen zur Verfügung: Herr Romberg vom Kundencenter Buchlohe, Tel. 08241/ 5002-369

10.5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Donauwörth, Schr. v. 03.12.2003

Es sind uns folgende Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche bekannt:

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Altstandorte unterschiedlicher Nutzungshistorie. Dieser Bereich wurde fachgutachterlich auf mögliche Altlasten hin untersucht. Hierzu hat sich die KVB nach Anhörung der Fachbehörden mit Schreiben vom 16.09.1994, Az.: 31.21-176-10 zur weiteren Vorgehensweise geäußert. Das v.g. Schreiben ist bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schwabmünchen, den ..20..10..2004...

.....gez.....

Neumann, Erster Bürgermeister

Stand: 20.10.2003

Geändert: 12.07.2004

Redakt. ergänzt: 05.10.2004

Anlage 1 zum Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff", Stadt Schwabmünchen
– Auszug aus der Altlastenuntersuchung Büros Geotec, Augsburg, vom 25.02.1994 - Teil 2
Historische Erkundung

5 Beurteilung

Das Untersuchungsgelände liefert im Zuge der Ortsbegehung nur wenig Verdachtsmomente hinsichtlich erforderlicher gezielter Bodenaufschlüsse und chemischer Untersuchungen.

Als konkrete Verdachtsflächen sind einzustufen:

- Geländemulde (Punkt 17) mit Bauschuttauffüllung
- Lagerung von Baugrubenaushub (Punkt 11)

Bei Auffüllungen muß neben reinem Baugrubenaushub auch mit Fremdeinlagerungen (z. B. Schlacken, Müll, Gartenabfällen usw.) gerechnet werden, so daß es hier zweckmäßig erscheint, entsprechende Aufschlüsse zu schaffen, das Bodenmaterial einer visuellen und organoleptischen Prüfung zu unterziehen und bei entsprechendem Verdacht auf entsprechende Schadstoffe (vgl. Abschnitt 6) zu untersuchen.

Bei den abgebrochenen Gebäuden sind das Maschinenhaus (19), der Standort der Dampfmaschine (20) sowie die Betriebsschlosserei (28) als potentiell altlastenverdächtig einzustufen. Hier ist mit dem Einsatz von Maschinenölen und evtl. Kraftstoffen (19, 20) bzw. chlorierten Kohlenwasserstoffen (28) bei der Metallentfettung zu rechnen.

Verunreinigungen mit Ölen und Kraftstoffen dürften - sofern ehemals vorhanden - mit dem Abbruch beseitigt worden sein. Auch sind geringere Verunreinigungen des Erdreichs wegen der guten biologischen Abbaubarkeit von Mineralölprodukten unproblematisch. Die Möglichkeit einer LHKW-Belastung des Erdreichs, insbesondere im Bereich der ehem. Betriebsschlosserei kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Erfahrungen zeigen, daß dort wo in der Vergangenheit Öle und Fette eingesetzt wurden, sehr häufig auch LHKW's nachweisbar sind. Zur Erkundung der LHKW's sind die sehr empfindlichen Bodengasmessungen geeignet.

Als überprüfenswert sind die Trafostation sowie Hallen mit Baumaschinenlagerung einzustufen. Es ist nicht auszuschließen, daß es hier zu Tropfverlusten von Trafölen (PCB-haltig!), Treibstoffen o. ä. gekommen ist. Eine kurze Inaugenscheinnahme nach der Räumung bzw. vor dem Abbruch wird als ausreichend erachtet.

Weitere Hinweise zu den empfohlenen Untersuchungsmaßnahmen sind im nachfolgenden Abschnitt wiedergegeben.

6 Untersuchungsmaßnahmen

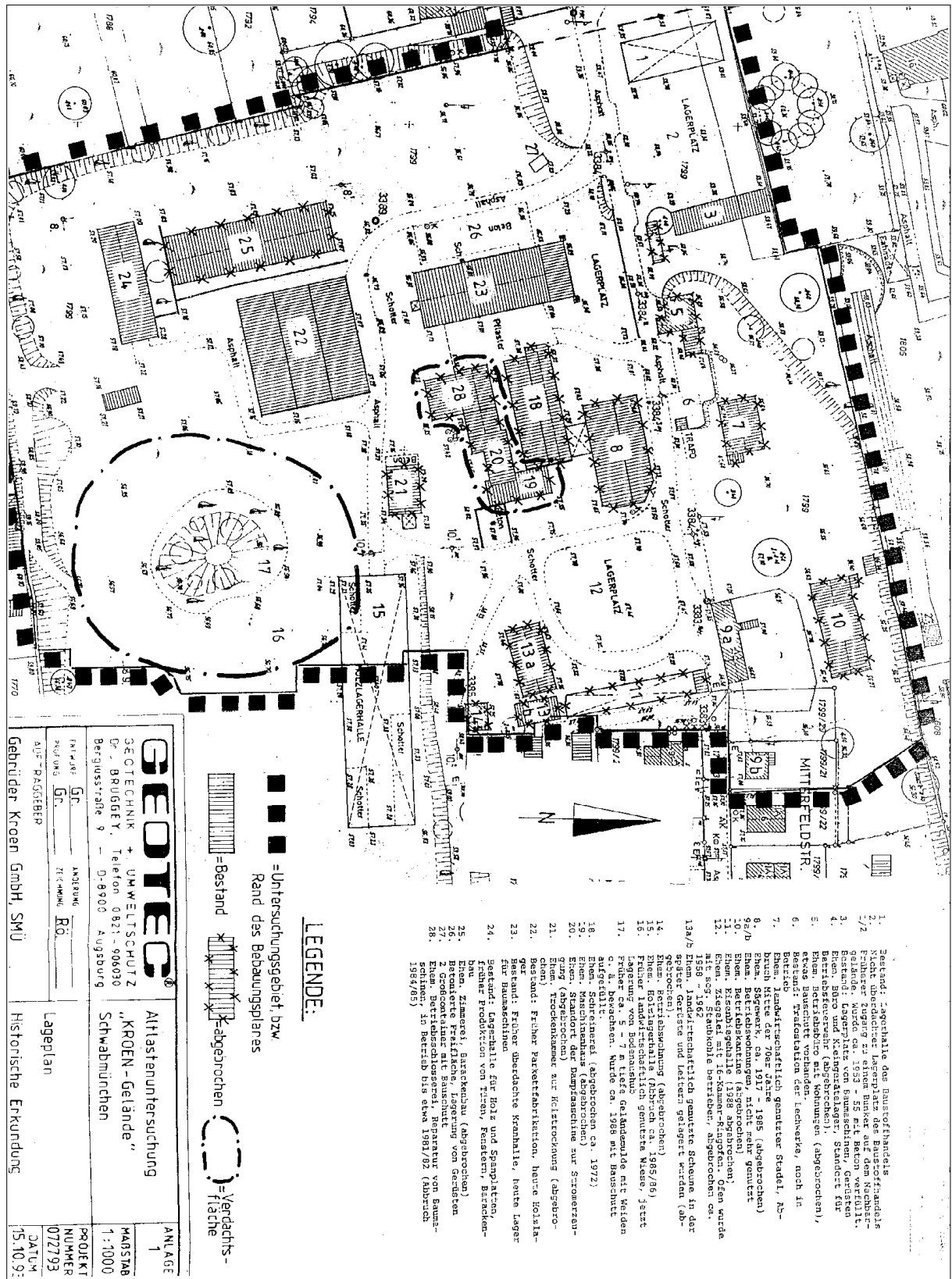
Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geländes und des vorwiegenden Einsatzes unverdächtigter Naturprodukte (Lehm, Holz) kann auf eine flächendeckende Altlastenuntersuchung des gesamten Geländes verzichtet werden.

Wir empfehlen, die vorhandenen Auffüllungen durch ca. 3 bis 4 Baggerschürfen zu erkunden, das anstehende Bodenmaterial organoleptisch (Geruchsprobe) und augenscheinlich zu prüfen sowie die Proben bei Verdacht der chemischen Analyse zuzuführen. Die chemischen Untersuchungsparameter sind je nach Befund vorort etwa wie folgt:

- Schlackehaltige Böden: Untersuchung auf Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle
- Mineralöhlhaltige Böden: Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe, Aromatische Kohlenwasserstoffe
- Müllhaltige Böden: Untersuchung auf Schwermetalle und Mineralöl
- Holzfällfälle (Bauholz): Schwermetalle, Chrom, Kupfer, Arsen sowie PCP (Pentachlorphenol)
- Klärschlammähnliche Ablagerungen: Schwermetalle, Mineralöl, AOX (Absorbierbare organische Halogenverbindungen)

Der Bereich Betriebsschlosserei/Maschinenhaus ist bereits abgebrochen, so daß eine detaillierte Lokalisierung von Verdachtsflächen und entsprechend gezielter Untersuchung durch Bodengasmessungen nicht möglich ist. Es ist daher erforderlich, den gesamten Bereich durch ein Raster von Sondierpunkten zu untersuchen, wobei auch das direkte Umfeld der Gebäude mit einbezogen werden sollte. Aufgrund der Gesamtfläche der beiden Gebäude ergibt sich je nach Untersuchungs raster eine Anzahl von ca. 20 bis 30 Sondierungen.

Bezüglich des als überprüfenswert eingestuften Baubestandes (Trafohäuschen, Maschinenlager) halten wir wie in Abschnitt 5 beschrieben - eine kurze Inaugenscheinnahme nach Räumung bzw. vor Abbruch für ausreichend.



1. Bestand; Agerhalle des Bauerehofes
2. Nicht überdacht; Betonpflaster
- 2/2 Murock; wurde ca. 1933 - 55 mlt Beton verfüllt.
3. Bestand; Lagerplatz von Baumaschinen, Gerüsten
4. Ehem. Büro und Kesselraum; Standort für
5. Ehem. Betriebsbüro mit Wohnungen (abgebrochen),
6. etwas Bauelemente vorhanden.
7. Bestand; Transformatorenstation der Leichter, noch in
8. Bestand; unvollständig genutzter Strahl-, Ab-
9. Ehem. Betriebswohnung, nicht mehr genutzt
- 9a/b Ehem. Kesselraum (abgebrochen)
10. Ehem. Kesselraum (1988 abgebrochen)
11. Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Ringofen; Ofen wurde
12. mit sog. Steinkohle betrieben; abgebrochen ca.
- 13a/b 1996 - 1997; in Restriktionen genutzte Schwäne in der
- 13a/b später Gerüste und Leitern gelagert wurden (ab-
14. Ehem. Betriebswohnung (abgebrochen) 1985/86)
15. Ehem. Holzwerkstatt (abgebrochen)
16. Ehem. Holzwerkstatt; ursprünglich genutzte Waage; jetzt
17. Lagerung von Bodenarbeiten
18. Ehem. Fabrik ca. 5 - 7 m tiefe Geländemulde mit Weiden
19. Ehem. Schreinerwerk (abgebrochen)
20. Ehem. Maschinenhaus (abgebrochen)
21. Ehem. Standort der Dampfmaschine zur Stromerzeu-
22. Ehem. (abgebrochen)
23. Ehem. Holzwerkstatt zur Holzstockung (abgebro-
24. Ehem. Bestand; früher Parquetfabrikation, heute Holzla-
25. Ehem. Bestand; früher überdachte Kramhalle, heute Lager
26. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten,
27. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten,
28. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
29. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
30. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
31. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
32. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
33. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
34. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
35. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
36. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
37. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
38. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
39. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
40. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
41. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
42. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
43. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
44. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
45. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
46. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
47. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
48. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
49. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
50. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
51. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
52. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
53. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
54. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
55. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
56. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
57. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
58. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
59. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
60. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
61. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
62. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
63. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
64. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
65. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
66. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
67. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
68. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
69. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
70. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
71. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
72. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
73. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
74. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
75. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
76. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
77. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
78. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
79. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
80. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
81. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
82. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
83. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
84. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
85. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
86. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
87. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
88. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
89. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
90. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
91. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
92. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
93. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
94. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
95. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
96. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
97. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
98. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
99. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-
100. Ehem. Bestand; Lagerhalle für Holz und Spanplatten, Baracken-

LEGENDE:

- = Untersuchungsgebiet, bzw.
- ▨ = Bestand
- ▧ = abgebrochen
- = Verdachts-
- = Fläche

GEOTEC		Altlastuntersuchung	
SECTECHNIK + UMWELTSCHUTZ		"KROEN - Gelände"	
Dr. BRUGGEY, Telefon 0821-906030		Schwabmünchen	
Berufsstelle 9 - D-8900 Augsburg			
PROJEKT	ANLAGE	PROJEKT	NUMMER
NUMMER	DATUM	NUMMER	DATUM
072793	15.10.91	072793	15.10.91
GEBÜDER KROEN GmbH, SMÜ		Historische Erkundung	

Anlage 2 zum Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff", Stadt Schwabmünchen
– Auszug aus der Altlastenuntersuchung des Büros Geotec, Augsburg, vom 25.02.1994 - Teil 2
Bodenuntersuchungen

5 Beurteilung

Nach den Ergebnissen der historischen Erkundung wurde auf dem Untersuchungsgelände im Bereich von Verdachtsflächen gezielte Bodengas- und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Messungen zeigt, daß in den untersuchten Bereichen keine Kontamination mit den untersuchten Schadstoffen vorliegt.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wie auch der Vorgeschichte des Geländes, die keinerlei Hinweise auf Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen erkennen läßt, kann davon ausgegangen werden, daß das Gelände praktisch frei von Altlasten ist.

Sowohl aufgrund der nur punktuell durchgeführten Untersuchungen als auch der Größe des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, daß bei Aushubarbeiten verdächtiges Bodenmaterial angetroffen wird, das ggf. zunächst separiert und chemisch untersucht werden muß. Es ist daher grundsätzlich zu empfehlen, entsprechende Möglichkeiten zur Zwischenlagerung von Aushubmaterial sowie zusätzliche Kosten für fachgerechte Lagerung unter Folienabdeckung und für chemische Untersuchungen einzuplanen.

6 Hinweise für die Bebauung

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird es in der Regel möglich sein, Auffüllmaterial, bestehend aus Erdaushub mit Ziegelresten o. ä., in einer Kiesgrube bzw. Bauschuttdeponie anzulagern. Dort wo in größeren Mengen Ziegelsteine und Betonbrocken auftreten, können diese erforderlichenfalls separiert und dem Bauschuttrecycling zugeführt werden.

Bei Auffüllmaterialien mit höherem Fremdanteil (Schrott) wird, sofern diese Teile nicht aussortiert werden können, eine Entsorgung auf der Mülldeponie in Betracht kommen.

Aufgrund der früheren Bebauung muß bei Aushubarbeiten örtlich mit Fundament- und Mauerwerksresten gerechnet werden.

Das auf dem Gelände örtlich aufgehaldete Humusmaterial eignet sich voraussichtlich für die Anlage von Gartenanlagen und Rekultivierungsmaßnahmen.

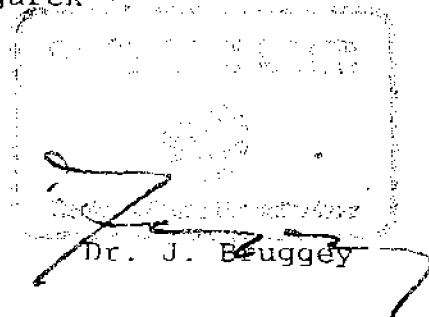
7 Empfehlungen und weitere Hinweise

Sofern im Zuge von Aushubarbeiten verdächtiges Bodenmaterial angetroffen wird, empfehlen wir, den Gutachter zur Beurteilung hinzuzuziehen.

Wir bitten, den vorliegenden Bericht dem Landratsamt Augsburg zuzustellen.

Augsburg, den 25.02.1994
Gr/Sv-072793

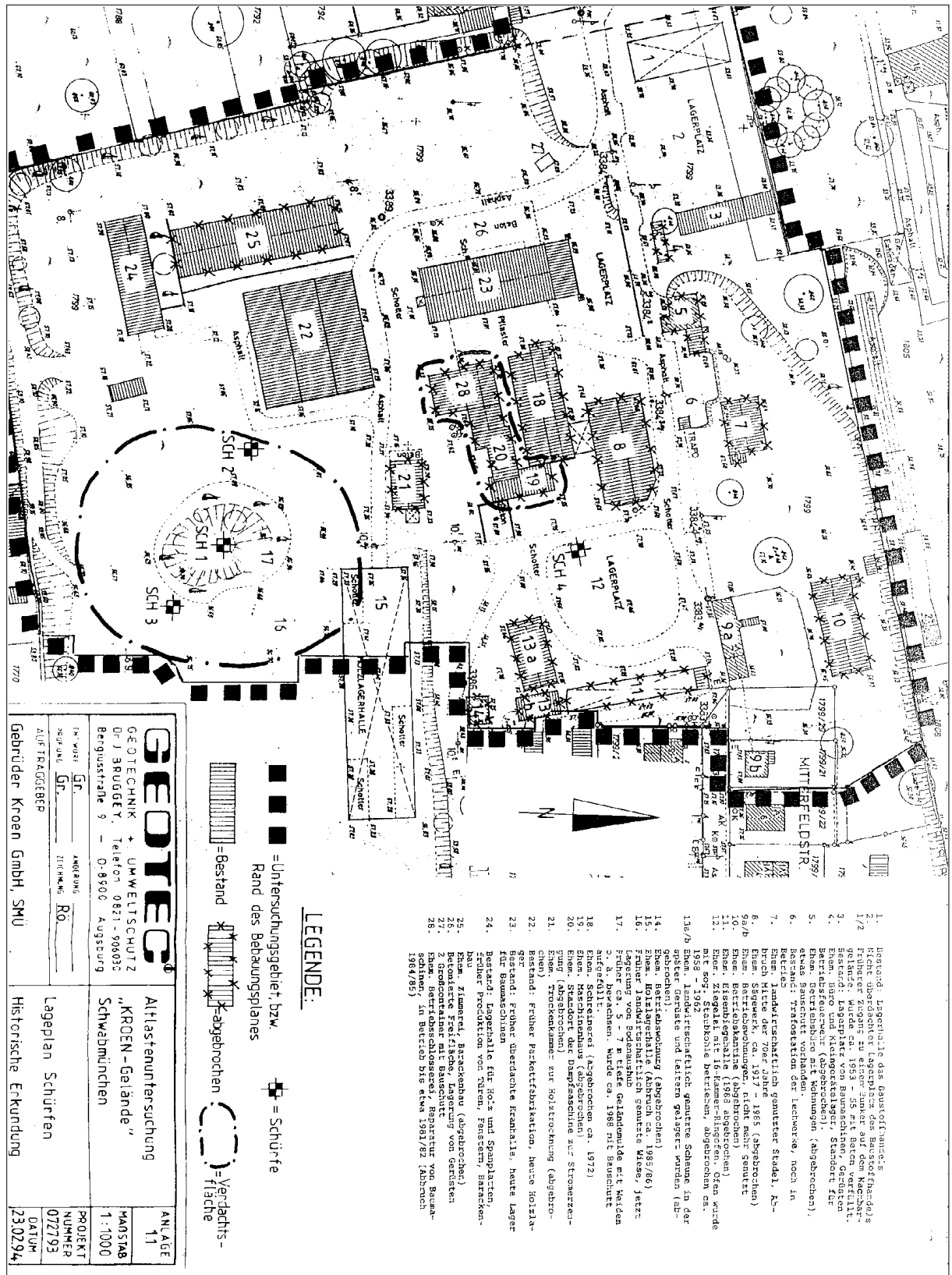
Sachbearbeiter: Dipl.-Geol. R. Gregarek



Dr. J. Beuggey

Verteiler: 5 x Frau Inke Kuhn, Schwabmünchen
1 x GEOTEC, Augsburg

Verbindliche Änderungen des Gutachtens müssen in schriftlicher Form erfolgen. Das Gutachten darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Wir haften nicht für Folgen, die aus ungenehmigter Vervielfältigung herrühren.



1. Bestand: Lagerhalle des Gaurloffs
2. Richte überdachtes Lagerplan des Betriebs (heute abgebrochen) ca. 1953 - 58 mit Beton verklebter Bestand: Lagerplatz von Bauaschläm, Geröll
3. Ehem. Büro und Kleingerätelager, Standort für Betriebsfeuerwehr (Gepäcklager, Abgebrochen), dieses Pausenort vorhanden
4. Bestand: Traktoren der Lechwerke, noch in Betrieb
5. Ehem. medizintechnisch genutzter Stadel, ca. Mitte der 70er Jahre
6. Ehem. Sägewerk ca. 1917 - 1965 (abgebrochen)
7. Ehem. Betriebswohnung, nicht mehr genutzt
8. Ehem. Betriebswohnung (abgebrochen)
9. Ehem. Betriebswohnung (abgebrochen)
10. Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Hängefen. (abgebrochen)
11. Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Hängefen. (abgebrochen)
12. Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Hängefen. (abgebrochen)
13. Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Hängefen. (abgebrochen)
- 13a/b Ehem. Ziegelwerk mit 16-Kammer-Hängefen. (abgebrochen)
14. Ehem. Betriebswohnung (abgebrochen)
15. Ehem. Holzlagerhalle (abgebrochen ca. 1985/86)
16. Lagerung von Bodennahub, stanzte Mauer, jetzt Pulver ca. 5 - 7 m tiefe Geländemulde mit Weiden
17. ca. 8. bewachsen, wurde ca. 1988 mit Bauschutt aufgefüllt, abgebrochen ca. 1972)
18. Ehem. Maschinenhaus (abgebrochen)
19. Ehem. Ständerort der Dampfmaschine zur Stromzeugung (abgebrochen)
20. Ehem. Trockenkammer für Holzstreuung (abgebrochen)
21. Ehem. Trockenkammer für Holzstreuung (abgebrochen)
22. Bestand: früher Perlethfabrikation, heute Holzständer
23. Bestand: früher überdachte Kranhalle, heute Lager für Holz, Holzgeräte für Holz und Spanplatten
24. Ehem. Produktion von Türen, Fenstern, Barackenbau
25. Ehem. Zimmerlei, Barackenbau (abgebrochen)
26. Betonkranne Freilager, Lagerung von Gerüsten
27. Ehem. Betriebschlosserei, Reparatur von Bauelementen, in Betrieb bis etwa 1981/82 (Abbruch 1984/85)

LEGENDE:

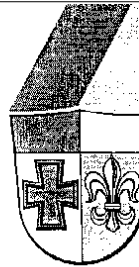
- = Untersuchungsgebiet bzw. Rand des Bebauungsplanes
- ▨ = Bestand
- ⊠ = abgebrochen
- ⊞ = Verdachtsfläche
- ⊞ = Schürfe

GEOTEC GEOTECHNIK + UMWELTSCHUTZ Dr. J. BRÜGGEL, Telefon 0821 - 906035 Bergstraße 9 - D-8900 Augsburg		ANLAGE	
		11	
GR - ANFRAGEBEREIT Gebrüder Kroen GmbH, SMU		PROJEKT	
GR - ANFRAGEBEREIT Gebrüder Kroen GmbH, SMU		NUMMER	
GR - ANFRAGEBEREIT Gebrüder Kroen GmbH, SMU		DATUM	
GR - ANFRAGEBEREIT Gebrüder Kroen GmbH, SMU		Historische Erkundung 23.02.94	

Anlage 3 zum Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff", Stadt Schwabmünchen
 – Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 16.09.1994 Az. 31-21-176-10

Landratsamt Augsburg Postfach 102080 86010 Augsburg

Frau
 Inke Kuhn
 Museumstr. 4 a
 86830 Schwabmünchen



Prinzregentenplatz 4
 86150 Augsburg
 Tel.: 0821 3102 436
 Fax: 0821 3102 209

Aktenzeichen: 31.21-176-10
 Sachbearbeiter/in: Herr Bodenmüller
 Sprechzeiten: Montag bis Freitag
 von 8.00 bis 12.00 Uhr
 zusätzlich Donnerstag
 von 14.00 bis 17.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Tag

16.09.1994

Zi.-Nr.:

383

Vollzug der Bau-, Wasser- und Abfallgesetze;

Altlastenuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 B der Stadt Schwabmünchen

Schr geehrte Frau Kuhn,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 B der Stadt Schwabmünchen für das Gebiet "Betriebsgrundstück der Firma Kroen" wurde dem Landratsamt die von Ihnen in Auftrag gegebene Altlastenuntersuchung der Firma Geotec vom 11.10.1993/25.02.1994 Nr. 072793 vorgelegt. Das Landratsamt hat zwischenzeitlich die Fachbehörden (= Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (München), Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Staatliches Gesundheitsamt Augsburg) um Stellungnahme zu der Altlastenuntersuchung der Firma Geotec geheten. In ihren Stellungnahmen kommen die Fachbehörden zu dem Ergebnis, daß hier folgende Maßnahmen veranlaßt sind:

1. Trafostation (Kennziffer im Lageplan des Gutachtens: 6)

Im Bereich der Trafostation ist nach Räumung des Gebäudes eine Inaugenscheinnahme durchzuführen. Über die Inaugenscheinnahme ist eine Niederschrift zu fertigen und dem Landratsamt Augsburg vorzulegen. Sollten bei der Inaugenscheinnahme Verunreinigungen des Bodens, z. B. durch Tropfverluste verursacht, visuell erkennbar sein, ist der Boden auf Kohlenwasserstoffe und polychlorierte Biphenyle zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einem Gutachten zusammenzufassen und dem Landratsamt vorzulegen. Die Inaugenscheinnahme und die ggf. notwendigen Untersuchungen sind von einem Fachgutachter vorzunehmen.

2. Baumaschinenlager (Kennziffer im Lageplan des Gutachtens: 3, 23)

Es ist wie unter Ziffer 1. zu verfahren. Abweichend davon ist der Boden im Falle von visuell festgestellten Verunreinigungen nur auf Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Die Inaugenscheinnahme und die ggf. erforderlichen Untersuchungen sind von einem Fachgutachter vorzunehmen.

3. Bereich der früheren Parkettfabrikation (Kennziffer im Lageplan des Gutachtens: 22)

Im Bereich der früheren Parkettfabrikation (jetzt Holzlager) ist nach Räumung des Lagers eine Inaugenscheinnahme durchzuführen. Das Ergebnis der Inaugenscheinnahme ist in einer Niederschrift festzuhalten und dem Landratsamt Augsburg vorzulegen. Besitzt die ehemalige Parkettfabrikation keinen versiegelten Untergrund, ist eine Bodenuntersuchung mittels organischer Übersichtsanalysen (z. B. GC-Screening) durchzuführen. Falls die ehemalige Parkettfabrikation einen versiegelten Untergrund aufweist, sind o. g. Bodenuntersuchungen nur erforderlich, wenn bei der Inaugenscheinnahme visuelle bzw. organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden. Die Ergebnisse der ggf. notwendig werdenden Bodenuntersuchungen sind in einem Gutachten zusammenzufassen und dem Landratsamt vorzulegen. Die Inaugenscheinnahme und die ggf. notwendig werdenden Untersuchungen sind durch einen Fachgutachter durchzuführen.

4. Ausub-/Abbrucharbeiten

Bei allen künftigen Aushub- und Abbrucharbeiten auf dem Gelände - insbesondere in den Bereichen Maschinenhaus (19), Betriebsschlosserei (28), Ziegelei (12), Baumaschinenlager (3, 23), Trafostation, Eisenbiegehalle (falls neben der Kaltverformung auch noch andere Verfahren angewandt wurden), Parkettfabrikation, Zimmerei (25) (der Zeitzugenaussage kann entnommen werden, daß keine Imprägnieranlagen betrieben wurden. Zeitweise manuelle Imprägnierarbeiten können nicht von vornherein ausgeschlossen werden) - ist ein Fachgutachter beizuziehen. Ggf. auftretendes verdächtiges Material ist zu separieren und chemisch zu untersuchen. Die Zwischenlagerung des verdächtigen Materials muß so erfolgen, daß eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers (z. B. durch Auswaschung von Schadstoffen) nicht möglich ist (Lagerung des Materials in Containern bzw. Verpackung in Folie). Die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vorzulegen. Die Entsorgung des kontaminierten Materials ist rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Augsburg und den Fachbehörden abzustimmen.

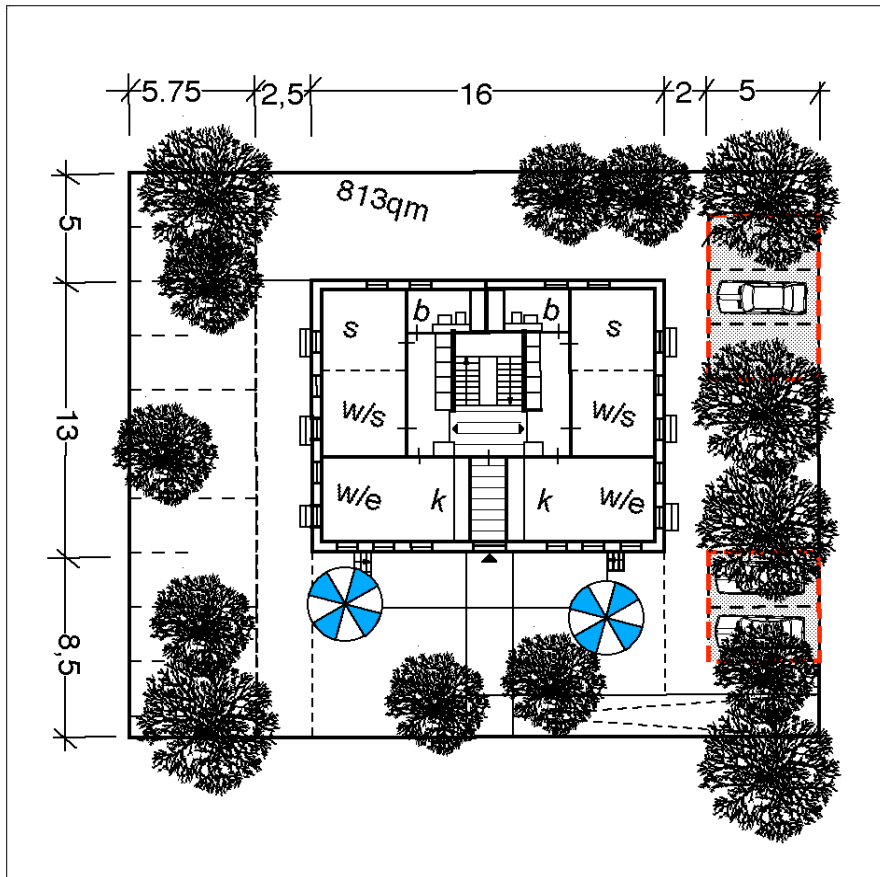
Die Stadt Schwabmünchen, der Planer der Stadt Schwabmünchen und die Fachbehörden erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

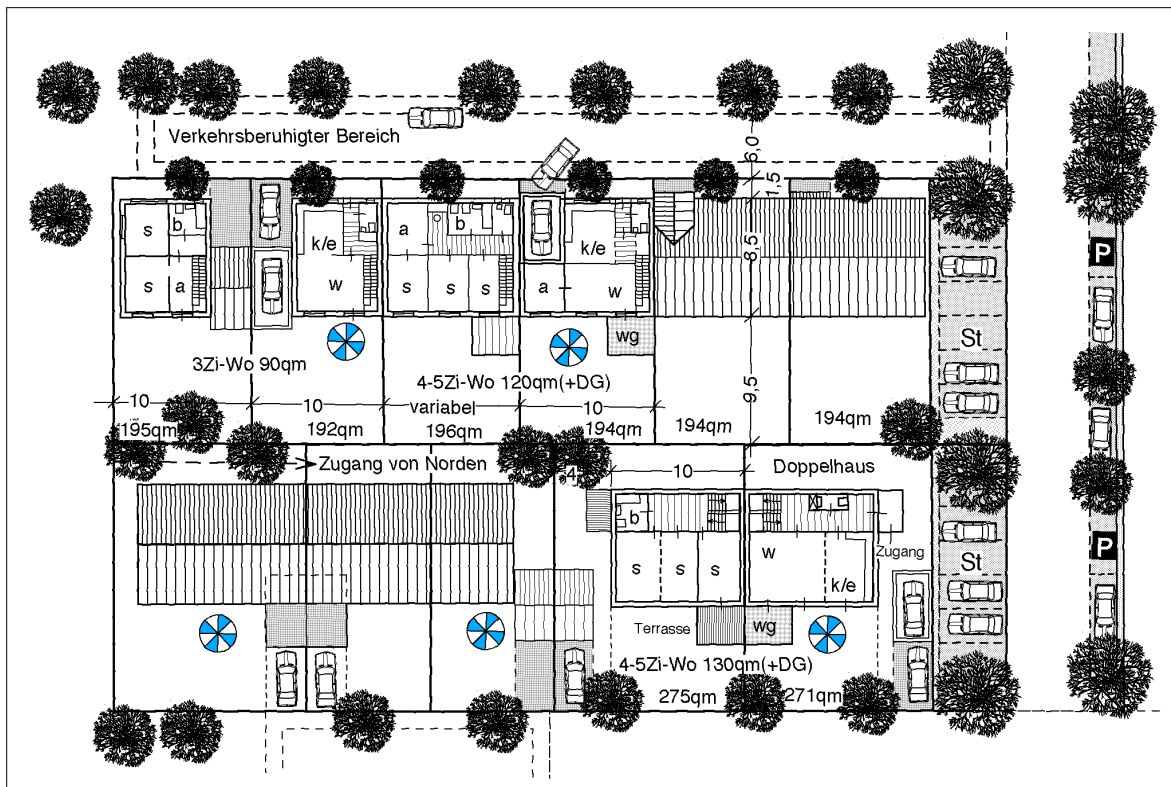
Bodenmüller

Anlage 4 zum Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff", Stadt Schwabmünchen

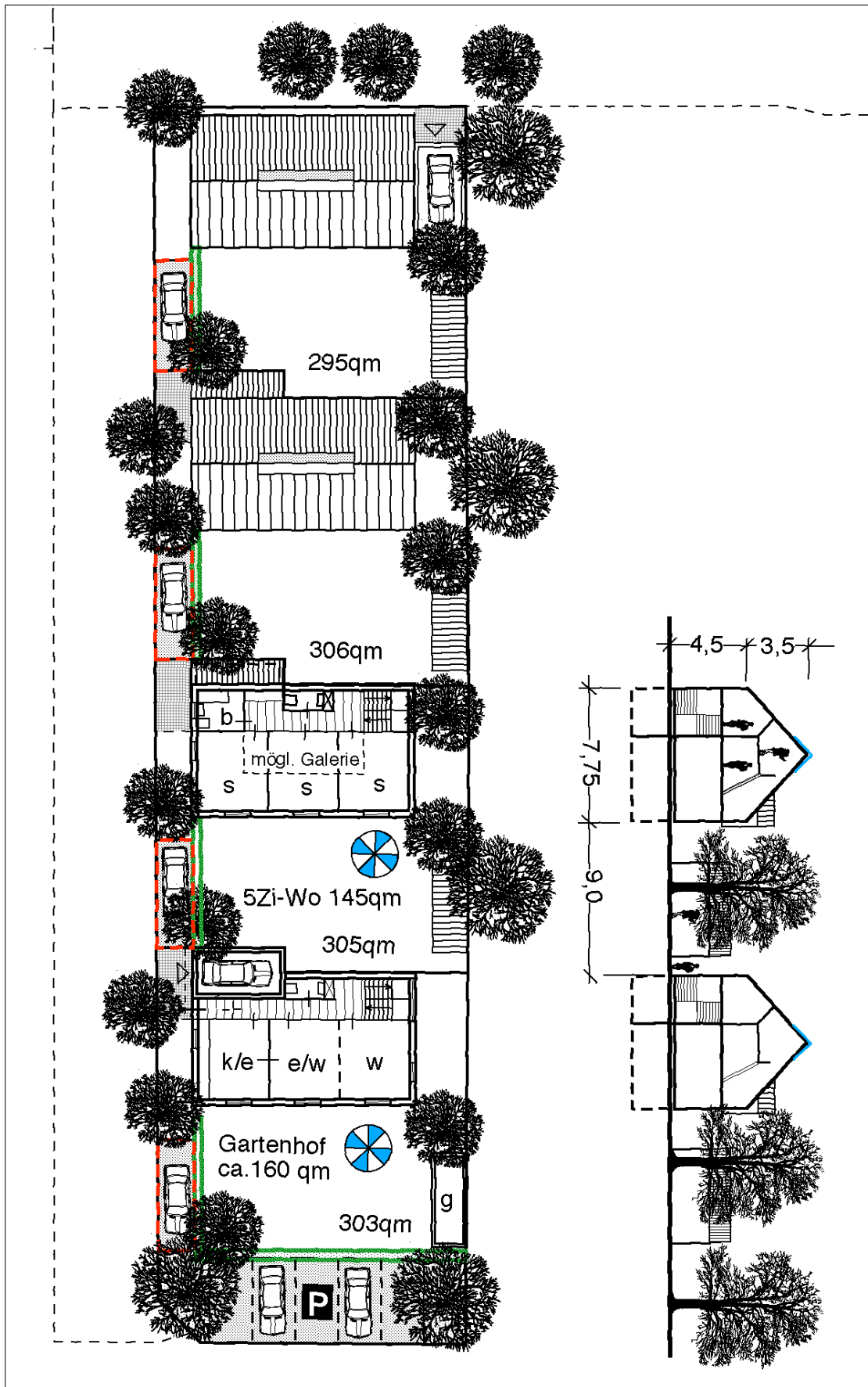
– Schemagrundrisse / Schnitte



„Stadtvilla“, ca. 6-8 WE



Doppel- und Reihenhäuser/ Kettenhäuser; Achse frei wählbar, ebenso Gebäudezäsur an der Südseite



Grenzständige Einfamilienhäuser mit Gartenhof / Brandwand