

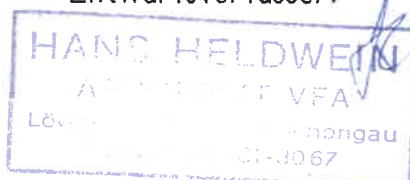
B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ALTENSTADT, LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU VOM 03.06.1987 FÜR DAS GEBIET "ALTENSTADT-OST"

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flur-Nummern:

310, 310/1, 310/26, 310/27, 310/28, 310/29, 310/30, 310/31, 310/32, 310/33,
310/34, 310/35, 311, 480/2, 480/3, 480/27, 480/28, 480/30, 499/2, 502, 503,
503/1, 504, 504/3, 505, 506, 508, 510, 510/1, 511, 512, 513, 514TF, 524TF, 534,
534/1, 534/2, 535, 535/1, 535/2, 536/1.

Entwurfsverfasser:



Die Auflösung der Bundesbahnstrecke Schongau—Kaufbeuren mit Veräußerungen von ehemaligem Bundesbahngelände im Gemeindebereich Altenstadt sowie das Raumordnungsverfahren für die geplante Umgehung der B17 und der damit verbundenen Regulierung der Flurgrenze zwischen Altenstadt und Schongau veranlaßt die Gemeinde Altenstadt gem. § 2 Abs. 1 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Altenstadt Ost".

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse Altenstadt vom 21.10.81, Pkt. 3 b, c mit den Änderungsbeschlüssen zur Verringerung des Geltungsbereiches vom 12.07.1983 und 09.12.1986 und entspricht teilweise dem genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt am 20.10.1972 unter Nr. IV 137—6101 WM 1—1).

Ein Teil des Gebietes war darin bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, das neu hinzugefügte war zum damaligen Zeitpunkt noch als landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmet. Die zusätzlichen Neuausweisungen sind im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entsprechend der künftigen baulichen Nutzungen als WA, SO und GE kenntlich gemacht.

B) LAGE, GROESSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gebiet liegt östlich des Ortskernes von Altenstadt und erstreckt sich in Nord—Süd—Richtung auf eine Länge von ca. 380 m. Auf der gesamten Ostseite wird das Gebiet durch die geplante Ortsumgehung (Schongau/Peiting) B 17 neu begrenzt, wobei die Grenze des Planungsgebietes zugleich Ortsgrenze ist. Das Gebiet wird im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 312 und 319 begrenzt, nach Westen durch das Gebiet des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 12 "Schongauer Straße" und das Allgemeine Wohnbaugebiet der Alemannen—Straße, im Süden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 532 und 514—Restfläche.

Die Staatsstraße 2014 (Schongau/Kaufbeuren) durchschneidet das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung. Die nordöstliche Fläche wird durch das Areal der Deutschen Bundesbahn (Gleisanschluß) nochmals unterteilt.

Am Schnittpunkt des westlichen Planungsrandes mit der ST 2014 grenzt das Gebiet an einen Grünbereich (siehe Bebauungsplan "Ortseingang"), der sich nach Norden entlang der bestehenden Pappelreihe als Schutzstreifen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet fortsetzt. Auch westlich des Bahngeländes wird das Wohngebiet vom Gewerbegebiet durch einen Grünstreifen abgetrennt.

Das Gebiet liegt auf einer Meereshöhe zwischen 720 und 727 m, ist größtenteils fast eben und weist südlich und nördlich der ST 2014 im Bereich der Grundstücke 514 und 503 eine leichte Senke auf.

Der Grundwasserstand liegt ca. 10 m unter mittlerem Terrain-Niveau. Der Boden besteht aus Kies-Mergel-Gemisch (Moränen-Ablagerungen). Besondere Fundierungsmaßnahmen sind für geplante Bauten nicht zu erwarten. Erhaltenswerter Baumbestand ist kenntlich gemacht.

Im Gewerbegebiet bestehen derzeit auf ca. 3,77 ha bereits folgende Betriebe:

- Möbelverkauf und Schreinerei: ca. 1,63 ha wovon ca. 1,48 ha wegen Bestandsschutz in Sondergebiet lt. BauNVO §11 Abs. 3,2 und 3,3 ungewidmet werden.
- Heizung/Sanitär-Firma (Öl-Lager): ca. 0,34 ha
- Raiffeisen-Lager: ca. 0,55 ha
- KFZ-Werkstatt: ca. 0,27 ha
- Baufirmen: ca. 0,98 ha.

GESAMT: 3,77 ha

Die Größe des gesamten Gebietes "Altenstadt-Ost" beträgt ca. 9,402 ha.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt in etwa (Luftlinie):

Bushaltestelle	angrenzend am alten Bahnhof
Güter-Bahnhof	liegt im Gebiet
Kirche und Friedhof	ca. 600 m
Rathaus/Post	ca. 650 m
Teilhauptschule	ca. 900 m
Kindergarten	ca. 800 m
Schwimmbad	ca. 1000 m

Sportplatz	ca. 850 m
Versorgungsläden	ca. 300 – 700 m
Trafostation	liegt im Gebiet, muß jedoch in ein neues Gebäude integriert werden (Flur-Nr. 510/1)

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in drei unterschiedliche Haupt-Nutzungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Gewerbegebiet (GE) und als Sondergebiet (SO) lt. BauNVO §11 Abs. 3,2 und 3,3 festgesetzt.

Zum Schutz des benachbarten, bestehenden und des im Geltungsbereich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Gewerbegebiet gemäß dem schalltechnischen Gutachten der Müller-BBM GmbH Planegg vom 26.09.1988 nur als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung zugelassen.

Dieses ist in verschiedene Bereiche unterteilt in denen nur Betriebe und Anlagen zugelassen sind, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von x dB(A)/m² tags und y dB(A)/m² nachts nicht überschreiten dürfen. Dieser ist je Nutzungsbereich durch verschiedene Nutzungsschablonen unter Punkt B " Festsetzungen durch Text " festgelegt.

Die dort angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel reichen aus, damit bestehende, im Bau befindliche und geplante Betriebe im Rahmen des üblichen Betriebsauflaufes nicht beschränkt sind oder sein werden. Für die noch ungenutzten Flächen werden ausreichend hohe Schallemissionsanteile zur Verfügung gestellt, um ggf. auch die Ansiedlung lärmintensiver Betriebe zulassen zu können.

In jedem Einzelfall ist der gestalterische Sichtbezug zur romanischen Basilika zu berücksichtigen.

Nicht bebaut werden dürfen die kenntlich gemachten Schutzstreifen nach § 9 Abs. 24 BauGB.

Eine Schutzbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist aus Gründen des Lärmschutzes und Sichtschutzes gegenüber den angrenzenden Wohngebieten vorzusehen BauGB § 9 Abs. 25.

Entlang der B 17 neu ist (vom befestigten Fahrbahnrand) ein Streifen von 40 m als absolute Bauverbotszone vorzusehen.

Das Nettowohnbauland umfaßt ca.	7,246 ha
öffentliche Verkehrsflächen für die innere Erschließung ca.	0,966 ha
äußere Erschließung (Staatsstraße 2014) ca.	0,315 ha
Bundesbahngelände ca.	0,401 ha

somit Bruttowohnbauland ca.	8,928 ha
-----------------------------	----------

öffentliche Grün- und Freiflächen ca.	0,474 ha
---------------------------------------	----------

somit Bruttofläche ca.	9,402 ha
------------------------	----------

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf:

- das Brutto-Bauland	94,96 %
----------------------	---------

- die Grün- und Freiflächen	<u>5,04 %</u>
-----------------------------	---------------

	100,00 %
--	----------

Vom Brutto-Bauland entfallen somit auf:

- die Erschließungsflächen	18,84 %
----------------------------	---------

- die Bauflächen	<u>81,12 %</u>
------------------	----------------

	100,00 %
--	----------

D) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um größtmögliche Freiheit bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erreichen, sollte die Gemeinde alle noch nicht bebauten Flächen erwerben, bevor sie den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschließt

oder

Grenzregelung gem. §§ 80-84 des BauGB.

E) ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird derzeit durch die ST 2014 im südlichen Teil durchteilt und erschlossen. Westlich erschließt die nördliche Römerstraße das Gebiet, die einen Anschluß an die Ortsumgehungsstraße ST 2014 neu erhält.

Darüberhinaus ist ein Gleisanschluß im Gebiet vorhanden. Endpunkt der Strecke Schongau—Altenstadt (nur für Güterverkehr).

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Achse (Dornauer Straße), die in die ST 2014 alt mündet. Die Birkenstraße mit Keltenstraße, Eichenweg und dem Wirtschaftsweg entlang der Trasse der B 17 — Umgehung erschließen alle im Gebiet liegenden Grundstücke.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz der Gemeinde Altenstadt sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung muß durch zu bauende Schmutz- und Regenwasserkanäle sichergestellt werden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech—Elektrizitätswerke AG Augsburg sichergestellt, die im Bereich des alten Bahnhofes eine Trafostation betreibt und innerhalb des Geltungsbereiches zwei weitere Stationen vorgesehen hat.

Die Müllbeseitigung erfolgt, soweit es Hausmüll entspricht, durch die Gemeinde Altenstadt. Reiner Industrieabfall und Sondermüll sind durch die Gewerbebetriebe selbst zu geeigneten und zugelassenen Lagerstätten zu bringen.

F) SCHLUSSBEMERKUNG

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Altenstadt und wird zu 90 % auf die (neuen) Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger übertragen.

H) ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

I.	Wasserversorgung und -entsorgung	
	- Wasserleitung Hauptstrang ca. 400 lfm à DM 250,--	100.000,00 DM
	- Schmutzwasserkanal 550 lfm à DM 400,--	220.000,00 DM
	- Regenwasserkanal 350 lfm à DM 250,--	<u>87.500,00 DM</u>
		407.500,00 DM
II.	Straßen und Wege	
	- Grunderwerb für 5.375 m ² à DM 30,00	161.250,00 DM
	- Grunderwerb für Schutzstreifen 4.200 m ² à DM 30,00	126.000,00 DM
	- Neubau von Straßenflächen für 3.085 m ² à DM 100,00	308.500,00 DM
	- Neubau von Gehwegen für 2.290 m ² à DM 70,00	160.300,00 DM
	- Straßen- und Wegebeleuchtung 16 Einheiten à DM 1.300,00	20.800,00 DM
	- Straßenentwässerung ca. 350 lfm à DM 120,00	<u>42.000,00 DM</u>
		818.850,00 DM

III.	Anschlußgebühren für Wasser und Kanal	473.000,00 DM
	90% Umlegung aus den Erschließungskosten aus der Summe II DM 818.850,00	<u>736.965,00 DM</u>
		1.209.965,00 DM
	Durch die Gemeinde somit zu tragende Kosten	16.385,00 DM
IV	Zu erwartende Nachfolgelasten aus ca. 37 Familien mit 55 Kindern	ca. 450.000,00 DM

Aufgestellt,
Schongau, den 03.06.1987
Ergänzt:
Schongau, den 1.03.1988

geändert lt. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom
18.10.88 und Gemeinderatsbeschluß vom 25.10.88
Schongau, den 26.10.88

Architekt:

