

Begründung

Bebauungsplan A 21 mit Grünordnungsplan als Gewerbegebietserweiterung des Gewerbegebietes Aretsried, Markt Fischach

Augsburg, den 19.02.1995
geändert am 21.02.1995
geändert am 31.03.1995
Fassung v. 24.10.1995

Städtebau - Architektur

Stefan Quarg Dipl.-Ing.
Architekt
Bismarckstr. 7 1/2
86159 Augsburg



Neusäß, den 19.02.1995
geändert am 21.02.1995
geändert am 31.03.1995

Grünplanung

Rainer Mauer Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt
Lohwaldstr. 53
86356 Neusäß

0.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan vom 19.02.91 wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 22.01.91 entwickelt.

Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes A 21 war eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes notwendig.

Diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.01.1994 vom Landratsamt Augsburg genehmigt.

Mittlerweile wurde auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschuß vom 14.05.1991); die 2. Anhörung der T.ö.B. mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung erfolgte vom 04.10.1994 - 07.11.1994.

Billigungsbeschuß für die Satzung und den Entwurf des Bebauungsplanes A 21 am 21.02.1995.

1.0 Lage im Raum

Der Markt Fischach gehört gebietsstrukturell zum ländlichen Raum der Region 9.

Bei der Bestimmung der zentralen Orte der untersten Stufe (Kleinzentrum) ist die Einheitsgemeinde Fischach zum bevorzugt auszubauenden Kleinzentrum eingestuft worden. Aretsried als OT liegt an der Gemeindegrenze zu Ustersbach.

2.0 Veranlassung

Der vorliegende Bebauungsplan sichert der Molkerei Müller die notwendigen Stellplätze für weitere Gewerbeflächen durch Betriebsverdichtung. Im Hinblick auf die Stärkung und Sicherung der Arbeitsplatzstruktur (s. Regionalplan) sowie somit Verbesserung der Infrastruktur von Fischach sei hingewiesen.

3.0 Städtebauliches Konzept

Die topographische Lage (Nordhang), der Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft sowie die massierte Gebäudestruktur nach Osten läßt nur im Senken- und Flankenbereich der Hangkuppe terrassierte Stellplätze zu. Die wasserrechtlichen Belange sind städtebaulich von geringerer Bedeutung. Vielmehr trägt eine gewisse Grünmassierung, die notwendig ist, um die Parkräume gegenüber dem Nachbarsort Ustersbach optisch abzuschotten, dazu bei, den harten "Übergang" von der östl. Bebauung der Molkerei Müller in die freie Landschaft zu mildern.

Die kleine, zur Bebauung vorgesehene Fläche soll für ein parkplatzspezifisches Gebäude (Aufenthaltsräume, Sanitäreanlagen für Lkw-Fahrer) und technische Einrichtungen (Hebeanlage etc.) genutzt werden.

Höhenbegrenzungen und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Integration dieses Gebäudes in die Gesamtstruktur. Vor allem eine weitere bauliche Präsenz westlich der Gewerbestraße wird dadurch nicht gefördert.

Mit starken Rand- und Durchgrünungen hat das Gesamtbaugebiet einen westlichen Abschluß erhalten.

4.0 Infrastruktur

4.1 Infrastrukturell hat diese Gewerbemassierung der Firma Müller vorwiegend Fernwirkung, der mit Bushaltestellen und den nun ausgewiesenen Parkräumen Rechnung getragen wird. Zulieferfirmen sind im direkten Umgriff ausgeschlossen.

Der Wohnraumbedarf steigt dagegen rapide, worauf von der Marktgemeinde Fischach mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan reagiert wurde.

- 4.2 Die Fixierung der Parkräume an der Gewerbestraße ist in Zusammenhang mit allen Bebauungsplänen (A 17.1/ A 17.2. Änderung sowie 1. Änderung A 17) zu sehen.

Hinweis:

Mit Beschluß vom 14.04.1992 wurde o.g. Bebauungsplan aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes A 17 neu - Gewerbegebiet Aretsried beschlossen.
Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Kreisstraße A 2 und der Gewerbestraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 17 und A 17/1 sowie die Parkräume der 1. Änderung von A 17 und die Geltungsbereichserweiterung der 2. Änderung A 17/1; Flur-Nm. 225, 227/1, 223/1, 228, 229, 230, 232 der Gemarkung Aretsried.

5.0 Erschließung

Die Umgehungsstraße (Gewerbestraße) sichert die optimale Anbindung sämtlicher Parkräume. Die Anbindungsstichstraßen wurden funktionsgerecht auf das Notwendigste reduziert (6,5 m breit). Die Höhenanschlüsse wurden durch Terrassierung im PKW-Bereich und Parkplatzneigung ca. 3° im LKW-Bereich berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung des gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird im Gemeindebereich Fischach gesichert abgeleitet. Zur Sammlung der anfallenden Abwasser wird im nordwestlichen Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken (ober- oder unterirdisch) vorgesehen. Die Dimensionierung des Kanalsystems und des geplanten Regenrückhaltebeckens wird parallel zum B-Plan-Verfahren von einem Ingenieurbüro überprüft.

Die Stromversorgung erfolgt über LEW.
Die Parkraumbelichtung wird auf das Notwendigste reduziert.

Die Müllbeseitigung, insofern sie anfällt, wird sehr streng gehandhabt und über die Gewerbefläche zentral durch den Landkreis erbracht.

6.0 Wasserschutzbestimmungen

- 6.1 Die PKW-Stellplätze sowie ein Teil der bebaubaren Fläche befindet sich in der weiteren Zone des südlichen Wasserschutzgebietes von Ustersbach (siehe Amtsblatt Nr. 33/ vom 21.8.75).

- 6.2 Die wasserrechtliche Unbedenklichkeit bzw. evtl. notwendige wasserrechtlichen Auflagen wurden in einem Gutachten des Büros für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft Dr. J. Schaar untersucht (Gutachten vom 24.02.1992).

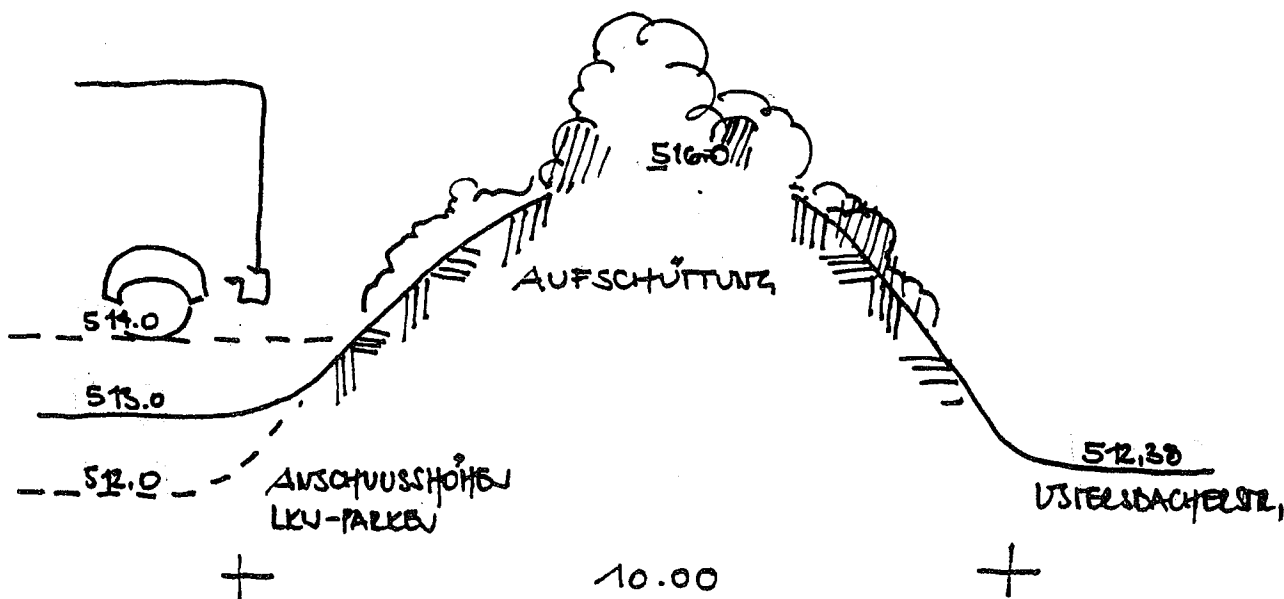
- 6.3 In diesem Gutachten wird "eindeutig belegt, daß bei einer Grundwasserentnahmesituation in der Größenordnung der angesetzten Werte, die für die Molkerei Müller den Entnahmen von 1990 und bei den Brunnen U3 und U4 einer extrem hohen Entnahmesituation entsprechen, kein Wasser, das im Bereich der geplanten Parkplätze der Molkerei Müller versickert und dem Grundwasser zukommt, den Brunnen U3 und U4 zuströmt."

- 6.4 Öl- bzw. Treibstofflagerungen sind nicht erlaubt. Die Rohre der Kanalisation sind einer Druckprüfung zu unterziehen.

7.0 Immissionsschutz

Die Zentralisierung des Verkehrs bringt eine absolute Entlastung für den Ort Aretsried. Das dazwischen liegende Gewerbegebiet bedeutet eine zusätzliche Abschottung.

Eine Belastung des Nachbarortes wird durch einen 3.0 m hohen Erdwall nach Norden ausgeschlossen.
Der Grünanbau bewirkt eine zusätzliche Schallminderung!



8.0 Flächen

- | | | |
|----|--------------------------------------|--------------------------|
| a) | Bebaubare Fläche (alt 0,4/GFZ 1.0) | ca. 1 300 m ² |
| b) | Parkräume mit Grünanbau
PKW + LKW | ca. 4,5 ha |
| c) | Ausgleichsflächen "Grün" | ca. 1,9 ha |

9.0 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten vorhanden.

10.0 Stellplätze

Die momentan als Ersatz für nicht vorhandene rechtlich gesicherte Parkräume auf der Fl. -Nr. 229 (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A 17 neu) ausgewiesenen provisorischen Stellplätze sind mit Realisierung der neuen Dauerstellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes A 21 sukzessive und mengenadäquat aufzulassen. Dadurch sollen unkontrollierte Verkehrsbelastungen im Umfeld durch zwei separate Parkplatzanlagen vermieden werden.

11.0 Auswirkungen

Die Parkraumzentralisierung schließt baurechtlich sämtliche städtebaulichen Nebenplanungen (siehe sonst. Bebauungspläne) ab. Das "Entzerren" des Verkehrs ist immissionstechnisch zu

begrüßen. Die landschaftbildliche "Verwerfung" der Gewerbemassierung wird hierdurch teilweise gemildert.
Langfristig entsteht ein neues Landschaftsbild, das durchaus reizvoll bewertet werden kann (Ausgleichsflächen).

12.0 Verwirklichung der Planung

Nach Aussagen der Firma Müller erfolgt die Realisierung schnellstmöglich. Auf absolute Einhaltung der Auflagen ist zu achten.

- 5. Juli 1996

Markt Fischach, den _____



1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN A 21 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN, GEWERBEGEBIET ARETSRIED; MARKT FISCHACH

BEGRÜNDUNG

Belanges des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Grünordnung

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Aretsried ist nordwestlich des bereits bestehenden Geländes der Fa. Müller mit seinen dominanten Baukörpern sowie den großflächigen Verkehrs- und Stellflächen vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche umfaßt einen breiten Geländerücken, der nach Norden vorspringt und nach Westen in Richtung Ustersbach abfällt. Er besitzt aufgrund seiner exponierten und markanten Erscheinung größte Bedeutung für das Landschaftsbild.

Aus diesem Grund und wegen der beabsichtigten endgültigen Ortsrandausbildung sind entsprechend umfangreiche und wirksame grünordnerische Maßnahmen erforderlich:

- Abschirmung des Parkplatzes und benachbarter geplanter Gebäude durch landschaftlich angemessene, feldheckenartige Gehölzstrukturen in kulissenartiger Anordnung mit hochwüchsigen, einheimischen Laubbäumen I. Wuchsklasse und Strauchmantel aus Laubbäumen II. Wuchsklasse und Sträuchern
- Gliederung und Auflockerung der geplanten Pkw-Stellflächen durch feldheckenartige Bepflanzung der durch die Höhenschichtlinien parallele Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen entstehenden Ranken
- Einbindung dieser Pflanzmaßnahmen in das Gesamtkonzept für die Eingrünung des Firmengeländes
- ökologischer Ausgleich für die Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen (versiegelte Stellplätze) durch großflächige, zusammenhängende extensive Gras- und Krautfluren mit einzelnen Verbuschungen und Gehölzgruppen - Festsetzung der zulässigen Bewirtschaftung
- Festsetzung von Höhen für die Parkplatzflächen zur landschaftsgerechten Einfügung in das vorhandene Gelände und im Hinblick auf die Fernwirkung zur Reischenau sowie zur Abstimmung mit dem nordwestlich anschließenden Dorfgebiet von Ustersbach
- exakte verbale Festsetzungen z.B. zu Ein- und Durchgrünung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, zeitliche Festlegung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen, etc.
Zur Verringerung der Schattenwirkung der zu pflanzenden Randeingrünung auf die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist ein Mindestpflanzabstand der Bäume I. Wuchsklasse zu diesen Flächen festgesetzt.

Aufgestellt: Neusäß,
ergänzt, geändert

den 15. Febr. 1991 Lu/gl
am 01. März 1995 Lu