

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 41
„Im Riedle“
der Stadt Marktoberdorf

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Günther Schindlbeck
Schützenstraße 14
87616 Marktoberdorf
Tel. 08342/7979
Fax: 08342/41221

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	1
2. Veranlassung und Bedarf	1
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
3.1 Regional- und Landesplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Bebauungsplan	2
4. Lage und Bestand	2
4.1 Lage und Größe des Gebietes	2
4.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse	2
4.3 Bestehende Gebäude	3
4.4 Bestehende Grünflächen	3
5. Planung	3
5.1 Verkehr	3
5.2 Bauliche Nutzung	3
5.3 Baugestaltung	4
6. Bodenordnende Maßnahmen	4
7. Umweltschutz/Umweltgestaltung/Immissionsschutz	4
7.1 Schalltechnische Untersuchung	4
7.2 Geräuschimmissionen des Steinmetzbetriebes Xaver Rieger	4
7.3 Geräuschimmissionen der Füssener Straße	6
7.4 Grünfläche	6
7.5 Kommunale Abfallwirtschaft	6
8. Erschließung	6
8.1 Straßen und Wege	6
8.2 Wasserversorgung	7
8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser	7
8.4 Stromversorgung	7
8.5 Erschließungsträger	8

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 196, 199, 200/1, 201, 202, 203, 203/1, 204, 204/1, 205, 1073, 1074, 1079, 1079/1, 1079/2, 1081, 1082, 1082/1, 1082/2, 1082/4, 1082/5, 1084, 1084/12 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch öffentliches Grundstück Flur-Nr. 200/4
- Im Osten: durch öffentliches Grundstück Flur-Nr. 1071
- Im Süden: durch öffentliches Grundstück Flur-Nr. 1084/3, 1084/5, 1084/8
- Im Westen: durch öffentliches Grundstück Flur-Nr. 197

2. Veranlassung und Bedarf

Der Stadtrat von Marktoberdorf hat am 08.02.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 41 „Im Riedle“ aufzustellen.

Veranlassung hierfür war der Verkauf des ehemaligen Gärtneriegeländes der Firma Maier Flur-Nr. 1079 an die Wohnbau Riedler GmbH.

Diese möchte auf dem ehemaligen Gärtneriegelände Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser errichten. Da die angrenzende Bebauung aus zum Teil älteren Wohngebäuden bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und einem Steinmetzbetrieb besteht, sollte diese Bebauung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, als auch zur Sicherstellung und Zukunftssicherung des bestehenden Steinmetzbetriebes an diesem Standort. Hierbei waren insbesondere die Immissionsrichtlinien zu beachten. Aus diesem Grund wurde die Firma Tecum GmbH, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Heisinger Straße 12, 87437 Kempten beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für dieses Gebiet durchzuführen. (siehe Punkt 7.1 Schalltechnische Untersuchung).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der vom Regionalen Planungsverband Allgäu am 28. November 1984 beschlossene Regionalplan der Region Allgäu (16) wurde am 04.12.1986 für verbindlich erklärt.

Die Ziele des Regionalplanes bezüglich dem Wohnungswesen (RP 16 B II 2) wonach auf die Verbesserung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum insbesondere in den zentralen Orten hingewirkt werden soll, wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen.

Ein weiteres Ziel des Regionalplans bezüglich der Regionalen Wirtschaftsstruktur (RP 16 B IV 2.3) wonach im Mittelbereich Marktoberdorf auf die Sicherung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und des bestehenden Gewerbes hingewirkt werden soll, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Marktoberdorf besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben von 22.01.1985, Nr. 420-4621/286.2. Das vorgesehene Baugebiet ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit wird ein neuer Flächennutzungsplan durch die Stadt Marktoberdorf aufgestellt.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

4. Lage und Bestand

4.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süd-Osten von Marktoberdorf zwischen der Bundesstraße B 16 (Füssener Straße) im Westen und der Hohenwartstraße im Osten. Es hat die Größe von ca. 2,23 ha. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Marktoberdorf	ca. 800 m
Bushaltestelle	ca. 200 m
Kath. Pfarrkirche	ca. 500 m
Stadtverwaltung	ca. 700 m
Wertstoffhof	ca. 2.400 m
Grundschule/Kindergarten	ca. 400 m
Weiterführende Schulen	ca. 1.200 m

4.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem mäßig bewegten Gelände. Es fällt von Ost nach West um ca. 3 – 4 m ab, wonach es dann wieder um ca. 1 m ansteigt.

Der anstehende Boden weist eine unterschiedliche Zusammensetzung auf. Es ist vorwiegend mit lehmigem Untergrund zu rechnen, der mit unterschiedlich hohem Anteil von Kies durchsetzt ist.

Mit Grundwasser ist ab einer Tiefe von 2 – 3 m unter der tiefsten Stelle des Urgeländes zu rechnen. Mit Hang- und Oberflächenwasser ist nur im Rahmen der normalen Niederschläge zu rechnen.

4.3 Bestehende Gebäude

Im zu überplanenden Gebiet befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, ehemalige landwirtschaftliche Anwesen sowie ein Gewerbebetrieb (Steinmetz) mit mehreren Lager-, Werkstatt- und Bürogebäuden.

Es handelt sich hier um 2 – 3geschossige Gebäude mit teilweise ausgebauten Dach- und Untergeschossen.

Die zur Zeit noch bestehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Gärtnereibetriebes wie Gewächshäuser, Garagen und Lagergebäude werden komplett abgebrochen.

4.4 Bestehende Grünflächen und Gehölze

Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorhanden. Vorhandene Bäume befinden sich in fast allen Gärten der privaten Wohngrundstücke.

5. Planung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über Erschließungsstraßen an die Hohenwartstraße (Städt. Straße) angeschlossen. Im Plangebiet tritt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger auf, deshalb werden die Straßen als reine Wohn- und Spielstraßen konzipiert. (Siehe Punkt 8.1 Straßen und Wege)

5.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,23 ha folgender Teilflächen:

	ha	%
allgemeines Wohngebiet	1,31	58,7
Mischgebiet	0,92	41,3

	2,23	100

5.3 Baugestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden in der Satzung zum Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest. Die Außengestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke wird hier ebenso festgelegt wie die Begrünung.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Das gesamte Planungsgebiet ist vom Vermessungsamt Marktoberdorf bereits in die Digitale Flurkarte (DFK) eingearbeitet.

7. Umweltschutz/Umweltgestaltung/Immissionsschutz

7.1 Schalltechnische Untersuchung

Die von der Firma Tecum GmbH, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Heisinger Straße 12, 87437 Kempten ausgearbeitete Schalltechnische Untersuchung vom 22.02.1999, Bericht Nr. 98096.1/B sowie der Ergänzungsbericht vom 06.09.1999, Bericht Nr. 98096.2/B sind Bestandteil der Begründung.

7.2 Geräuschimmissionen des Steinmetzbetriebes Xaver Rieger

Auf Flur-Nr. 1081 befindet sich der Steinmetzbetrieb Xaver Rieger.

Es wurden von der Firma Tecum die Geräuschimmissionen des Steinmetzbetriebes im Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelt und anhand der rechtlichen Vorgaben beurteilt.

Folgende Immissionsrichtwerte dürfen nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet WA:	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
Mischgebiet MI:	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06.00 – 22.00 Uhr
nachts	22.00 – 06.00 Uhr

Von der Firma Tecum wurden die vorhandenen Maschinen und Arbeitsgeräte erfasst, sowie die bestehende Werkhalle auf die bestehenden Bauteile hin untersucht. Am 28.01.1999 wurden im Zeitraum von ca. 13.00 bis ca. 15.00 Uhr Schallpegelmessungen beim Betrieb durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen der Emissionsmessungen wurden die Geräuschimmissionen des Betriebes durch eine Prognoseberechnung nach TA Lärm auf die vier geplanten Häuser an verschiedenen Fassadenseiten im EG-, OG- und DG-Bereich berechnet.

Die Auswertung zeigt, dass der Betrieb im derzeitigen baulichen Zustand im Bereich der geplanten Wohngebäude zu einer Überschreitung von max. 15 dB(A) des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebäude (WA) führt. Auch der um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) wird um 10 dB(A) überschritten.

Ohne die Durchführung von Lärmsanierungsmaßnahmen beim Betrieb ist die Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht möglich.

Von der Firma Tecum wurden Sanierungsvorschläge erarbeitet und unter Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen neue Immissionsberechnungen durchgeführt. Die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen führen an den betrachteten Immissionsorten zu einer Pegelminderung zwischen 10 und 21 dB(A). Der Immissionsrichtwert für ein allg. Wohngebiet (WA) wird an allen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Da von der Firma Rieger geplant ist, südöstlich der bestehenden Werkhalle einen Lagerplatz zu errichten oder im Anschluss an den Bestand eine weitere Produktionshalle zu errichten, wurden auch diese beiden Varianten von der Firma Tecum untersucht. Auch bei diesen beiden Varianten werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Voraussetzung ist hierbei auch eine Lärmsanierung an den bestehenden Bauteilen und die Durchführung der Neubauten nach dem Stand der Technik.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnbebauung nur dann gegeben ist, wenn die im Gutachten genannten, nicht dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechenden Bauteile saniert werden. Wird der Betrieb in der beschriebenen Weise saniert, so ist sichergestellt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) unterschritten wird. Der maßgebliche Nachtwert ist nicht relevant, da kein Nachtbetrieb stattfindet.

Die geplante Garagenzeile als Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze des Steinmetzbetriebes schirmt die Geräuschemissionen des Betriebes ausreichend ab, so dass auf die Sanierung der Fenster in der Ostfassade der Werkhalle und des weiteren auf die Errichtung einer Lärmschutzwand an einem künftigen Lagerplatz östlich der Werkhalle verzichtet werden kann.

Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnbebauung ist gewährleistet, wenn mindestens folgende Lärmsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Austausch der transluzenten Wellplattenbedachung des nördlichen Anbaus der Werkhalle gegen eine schalldichte Bedachung mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R'_w von mindestens 35 dB.
- Austausch der einfachverglasten Fenster in der Nordwestfassade der Werkhalle gegen Fenster mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß R'_w von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719).
- Verringerung der Lärmemission der Lüftungsöffnungen des Kompressorraumes um mindestens 20 dB(A).

Die Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Notarvertrag zwischen Steinmetzbetrieb Rieger und Wohnbau Riedler GmbH abgesichert.

Um mögliche betriebliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen auf Flur-Nr. 1081, 1082 und 1082/5 zu ermöglichen, wurden gemäß § 1 Abs. 10 der BauNVO Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes in der Satzungen getroffen.

7.3 Geräuschimmissionen der Füssener Straße

Das Plangebiet wird im Westen von der Füssener Straße (B 16) tangiert. Nach einer amtlichen Verkehrszählung des Jahres 1995 ist folgende Verkehrsbelastung vorhanden:

DTV₁₉₉₅ = 5.590 Kfz/24 h; LKW-Anteil 6,6%.

Bei einer allgemeinen Verkehrszunahme von 16 % ergibt sich für das Jahr 2010 folgende prognostische Verkehrsbelastung:

DTV₁₉₉₅ = 6.943 Kfz/24 h; LKW-Anteil 6,6 %.

Bei der Berechnung der Geräuschimmissionen der Straße nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) werden die zulässigen Orientierungswerte im Nahbereich der Straße nachts um bis zu 15 dB(A) für WA und um bis zu 10 dB(A) für MI überschritten. Ab einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenmitte werden im Plangebiet die Orientierungswerte für MI und ab einem Abstand von 40 m die Orientierungswerte für WA nicht mehr überschritten.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass im Nahbereich der Füssener Straße (B 16) erhebliche Überschreitungen der für WA und MI maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu erwarten sind. Deshalb werden die Grundstücke entlang der Füssener Straße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Da die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gebäudebestandes und aus städtebaulichen Erwägungen nicht in Frage kommen, werden in der Satzung Vorgaben für die passiven Schallschutzmaßnahmen bei Um- oder Neubauten gemacht. (Siehe Satzung § 12 Immissionsschutz).

7.4 Grünfläche

Öffentliche Grünflächen werden nicht angeordnet. Auf den Baugrundstücken wird die Bepflanzung gemäß der Satzung vorgeschrieben.

7.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14tägigem alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht der Wertstoffhof der Stadt Marktoberdorf zur Verfügung.

8. Erschließung

8.1 Straßen und Wege

Die bestehenden Wohngebäude sind über Hofzufahrten an der Hohenwartstraße bzw. der Füssener Straße angeschlossen.

Für die neu geplante Bebauung auf Flur-Nr. 203 ist eine 4,5 m breite Stich-Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit von der Hohenwartstraße aus vorgesehen.

Die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 1079 wird über eine ca. 50 m lange und 5,5 – 7,0 m breite Stichstraße erschlossen. Von dieser Stichstraße wird die Reihenhausbebauung über 3,0 m breite Wohnwege angebunden. Die geplante Tiefgarage wird von der Hohenwartstraße über eine 5,5 m breite Rampe angefahren. Die oberirdischen Stellplätze werden von der Hohenwartstraße über eine 6,5 m breite Zufahrt angefahren. Am Ende der Zufahrt ist eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

Der Straßenausbau der Straßen erfolgt als asphaltierte Fahrbahn mit einer Einfassung von Granit Ein- und Zweizeilern. Die Wohnwege werden mit einer Betonpflasterdecke hergestellt und mit Beton-Leistensteinen eingefasst.

Die neu hergestellten Straßen dienen ausschließlich als Wohn- und Spielstraße, deshalb wird auf die Anlage von begleitenden Gehwegen verzichtet.

8.2 Wasserversorgung

Die schon bestehenden Gebäude sind am Wassernetz der Stadt Marktoberdorf angeschlossen. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude muß das Versorgungsnetz innerhalb des Plangebietes erweitert werden. Der Anschluß der einzelnen Gebäude ist dann jederzeit möglich.

8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die privaten Schmutzwässer werden durch Anschluß an die zentrale Mischkanalisation mit Ableitung zur Städtischen Kläranlage entsorgt. Das anfallende Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich (soweit grundwasserunschädlich) auf dem Grundstück selbst zu versickern. Überläufe der Sickerschächte können an den Städt. Kanal angeschlossen werden.

Anstehendes Drainage- oder Grundwasser darf nicht in den Städt. Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Am westlichen Rand auf den Grundstücken Flur-Nr. 203, 1079 und 1079/1 verläuft ein Mischwasserkanal DN 500/700, der bisher das Gebiet der Viererstraße entwässert. Im Rahmen des Neubaus der Kanalisation der Viererstraße wird die Viererstraße zur Füssener Straße entwässert. Hier wird zugleich eine eigene Leitung für Dränagewasser mitverlegt.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Plangebiet muß die Kanalisation neu geplant und geeignete Anschlussmöglichkeiten gefunden werden.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Vereingten Wertach-Elektrizitätswerke GmbH (VWEW).

Die Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt nach Neuverlegung eines Kabels. Sämtliche Neubauten sind über Erdkabel zu versorgen. Dies gilt für Strom, Telefon, Fernsehen etc.

8.5 Erschließungsträger

Die Erschließung auf Grundstück Flur-Nr. 1079 wird mit Ausnahme der Stromversorgung komplett durch die Firma Wohnbau Riedler GmbH durchgeführt. Von der Stadt Marktoberdorf werden nur entsprechende Übergabepunkte für Wasser und Abwasser bereitgestellt.

Marktoberdorf, den 14.02.2000

Marktoberdorf, den 10. April 2000

Der Entwurfsverfasser:

INGENIEURBURO
für Bauwesen
G. SCHINDLBECK
Schützenstraße 14
Telefon 08342/3979 u 1067
Fax 08342/41221
87616 MARKTOBERDORF



Stadt Marktoberdorf

Weinmüller, 1. Bürgermeister