



Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen

Bebauungsplan
ROMA Ost/West
mit Ausgleichsbebauungsplan

Begründung
gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau
Nördlingen

Margot Armbruster-Schieck
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Nördlingen

21. Mai 2007
23. Juli 2007
15. Oktober 2007



Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen

Bebauungsplan
ROMA Ost/West
Mit Ausgleichsbebauungsplan

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma ROMA-Dämm-Systeme hat sich in den vergangenen Jahrzehnten gut entwickelt. Das vorhandene Betriebsgelände und die baulichen Anlagen sind Beleg dafür. Nach einer Konsolidierungsphase sollen nun die beiden vorhandenen Produktionslinien um zwei weitere Produktionslinien erweitert werden. Dies macht eine deutliche Vergrößerung des Betriebsareals und der baulichen Anlagen notwendig.

Der bisherige Betrieb hat sich ohne förmliche Bauleitplanung über einen langen Zeitraum entwickelt. Die anstehende umfangreiche Betriebserweiterung wird als Anlass genommen, für den Gesamtbereich ROMA bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Bereich Ost:

Der Umgriff des derzeitigen Betriebs ROMA und des Lagerhauses ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche am nordöstlichen Ortsrand von Unterthürheim reicht bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze.

Der nördliche Teil der Flurlage am Herdweg ist als Grünfläche und der Umgriff um den südlichen Altwasserarm „Fl.Nr. 991“ als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Bereich West:

Der gesamte Bereich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan der städtebaulichen Entwicklung entsprechend aktualisiert (Bauhof, Herausnahme der Wohnbaufläche Fl.Nr. 211 und 212/2).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gliedert sich in einen großen östlichen und einen kleinen westlichen Teil. Die Kreisstraße DLG 21 trennt die beiden Teile.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Osten durch die Zsarnitz
- Im Süden durch den Weg Fl.Nr. 1000, den nördlichen Ortsrand von Unterthürheim sowie gliedernde landwirtschaftliche Flächen zwischen den Ortsteilen Unterthürheim und Pfaffenhofen
- Im Westen durch die Sylvestersiedlung
- im Norden durch die Straße „Hirtenmähd“, (Fl.Nr. 230), den Südostrand der Ortslage von Pfaffenhofen und das gemeindliche Bauhofgelände.



4. Bestand:

Bereich Ost:

Der nördliche Teil des Bereiches Ost (Fl.Nr. 1025, 1024, 1024/1, 1023, 1022, 1021, 1020, 1020/1, 1020/2, 1019, 1018 und 1017) ist von Gebäuden und überwiegend befestigten Freianlagen der Firma ROMA überdeckt.

Das Raiffeisenlagerhaus (Fl.Nr. 1016/1 und 1014) ist geschlossen; das Grundstück wurde von der Firma ROMA erworben.

Die Flächen südlich des Lagerhauses werden landwirtschaftlich genutzt.

Der ehemalige Altwasserarm der Zusam (Fl.Nr. 991) wurde vor Jahren mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt. Vom Institut Dr. Schellenberg liegt eine Bodenuntersuchung mit Datum 27.03.2007 vor. Der ehemalige Altwasserarm ist teilweise mit Großgrün bestockt. Der Bereich ist als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Über die Wegefläche Fl.Nr. 1000 verläuft der ortsteilverbindende Geh- und Radweg zwischen Buttenwiesen und Unterthürheim.

Bereich West:

Das Grundstück Fl.Nr. 1033/1 ist als Großparkplatz der Firm ROMA genutzt. Über diesen Firmenparkplatz wird ein Lebensmittelmarkt samt dazugehörigem Parkplatz erschlossen (Fl.Nr. 1034/1). Die übrigen Flächen des Bereiches West werden landwirtschaftlich genutzt. Das Bodendenkmal „Römische Donau-Süd-Straße“ quert den Bereich West.

Zwischen den beiden Bereichen verläuft in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße DLG 21 mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m. Parallel zur Kreisstraße verläuft östlich entlang den Grundstücksgrenzen ein breiter Geh- und Radweg (Breite ca. 5,0 m), der im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke auch als Anwandweg dient. Ein früher offener Graben zwischen Kreisstraße und Geh- und Radweg ist verfüllt und als mit Großgrün bepflanzte Verkehrsgrünfläche gestaltet. Drei Grundstückszufahrten queren derzeit den Geh- und Radweg und die Verkehrsgrünfläche. Die Kreisstraße verläuft weitgehend außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen auf der freien Strecke.

Der Geltungsbereich liegt im Talgrund der Zusam; das anstehende Gelände ist eben; es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen; sie sind zu dulden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich Ost:

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend werden die Bauflächen im Zentrum des ROMA-Firmengeländes als Industriegebiet und im Übergang zum Bestand (Dorfgebiet/Mischgebiet) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Wohnungen sind im GI-Gebiet nicht, im GE-Gebiet nur ausnahmsweise unter engen Bedingungen zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung. Die Wandhöhe von 10,0 m und die Baumassenzahl von 7,0 trägt dem Bedarf der Firma ROMA Rechnung.



Bereich West:

Dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend werden die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung.

Die maximale Wandhöhe von 7,5 m und die Baumassenzahl von 5,0 sichert eine gute Einbindung in den Baubestand.

6. Schallschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 21.05.2007 mit der Auftragsnummer „3112.0 / 2007 - PT“ angefertigt. In ihr wurden die zulässigen Lärmimmissionen durch die Gewerbe- und Industriegebietsflächen an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifiziert und im Hinblick auf die bestehenden Gewerbenutzungen beurteilt.
- Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Anhand dieser errechnen sich unter Anwendung eines definierten Rechenverfahrens für die umliegenden Immissionsorte Schallpegelwerte, sog. Immissionsrichtwertanteile, die durch die Betriebsgeräusche einzuhalten sind.
- Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bedeuten, dass auf den Industriegebietsflächen GI 1 und GI 2 und auf den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 5 und GE 7 zur Tagzeit weitgehend uneingeschränkter Gewerbebetrieb möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich auf diesen gewerblichen Nutzflächen Geräusch erzeugende Tätigkeiten unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange ausüben. Auf der Fläche GE 6_{red} sind zur Tagzeit und vor allem zur Nachtzeit die Geräuschemission eingeschränkt, sodass im Westen die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme (Schallschutzwand, -wand etc.) zu empfehlen ist, deren Höhe im Zuge von Betriebsansiedlungen zu dimensionieren ist.
- Unmittelbar im Norden der Gewerbegebietsfläche GE 1 und unmittelbar im Süden der Gewerbegebietsfläche GE 2 sind zur Nachtzeit Ladearbeiten bzw. ein Gabelstaplereinsatz aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnnachbarschaft ohne besondere Schutzvorkehrungen unzulässig.
- Die relevanten Immissionspunkte IO 1 bis IO 8 (*Anmerkung: IO 9 und IO 10 sind zur Information mit untersucht worden*) sind dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „3112.0 / 2007 - PT“ der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Altomünster bzw. der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Bereich Ost wird ausschließlich über die Kreisstraße DLG 21 erschlossen. Die drei vorhandenen Betriebszufahrten der Firma ROMA auf der freien Strecke bleiben erhalten. Innerhalb der OD-Grenze von Unterthürheim wird eine weitere Betriebszufahrt für die Firma ROMA angelegt. Weitere Betriebszufahrten sind nicht zugelassen. Der betriebsinterne Verkehr von ROMA wird auf dem Betriebsgelände abgewickelt; eine entsprechende innerbetriebliche Verkehrslösung wird realisiert.



Der Bereich West wird ausschließlich über die Gemeindestraße „Hirtenmahl“ (Fl.Nr. 230) erschlossen, Zufahrten zur Kreisstraße DLG 21 sind nicht zugelassen. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1035, 1036 und 1037 waren Stauräume für den firmenbezogenen LKW-Verkehr der Firma ROMA vorgesehen. Die LKW sollten von der Kreisstraße in den Stauraum einfahren, sich in Warteposition aufstellen, nach Abruf die Kreisstraße queren und in das Firmengelände östlich der Kreisstraße einfahren. Wegen Gefährdung des allgemeinen Verkehrs wurde die Vorstellung aufgegeben. Der gesamte LKW-Verkehr wird nun innerhalb des ROMA-Geländes östlich der Kreisstraße abgewickelt. Die Radien der 4 Betriebszufahrten werden so gestaltet, dass rechtseinbiegende und rechtsausfahrende LKW-Bewegungen ohne Berührung der Gegenfahrbahn möglich sind.

7.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze werden grundsätzlich entsprechend der Stellplatzverordnung auf den privaten Grundstücken hergestellt.

Die Firma ROMA unterhält auf dem Grundstück (Fl.Nr. 1033/1) einen betriebseigenen Parkplatz. Dem Lebensmittelmarkt Fl.Nr. 1034/1 ist ein eigener Parkplatz zugeordnet. Beide Parkplätze haben Bestandsschutz; Veränderungen sind im Rahmen gesetzlicher Vorgaben möglich.

7.3 Fußgänger / Radfahrer

Durch den verstärkten Verkehr über die vier Betriebszufahrten der Firma ROMA ist für den Geh- und Radweg östlich der Kreisstraße ein erhebliches Gefährdungspotential gegeben. Der vorhandene Geh- und Radweg wird deshalb eingezogen und westlich der Kreisstraße neu angelegt. Über eine Querung der Kreisstraße wird der neue Geh- und Radweg nördlich der Einmündung „Hirtenmahl“ wieder auf die alte Trasse geführt. Der nördliche Wegabschnitt des bestehenden Weges bleibt bis zur Containerstation erhalten.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert. Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen ausreichend reinigen.

7.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist gesichert. Die vorhandenen Trafostationen und Leitungen der LEW sind im Plan dargestellt.

8. Gestaltung, Grünordnung

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen, sowie der NN-Höhe der Oberkante Erdgeschoßboden.

Grünordnungsmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereiches sollen schon von Anfang an einen befriedigenden Übergang vom Geltungsbereich zu unbebauten Flächen bzw. angrenzenden Baugebieten gewährleisten. Die Randeingrünung zur Sylvestersiedlung und nach Süden zur Talaue der Zusam ist besonders breit ausgebildet.



9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Kosten durch die Verlegung des Geh- und Radweges.

- Kosten Grunderwerb	ca. 15.000,00 €
- Baukosten Geh- und Radweg	ca. 90.000,00 €

Buttenwiesen/Nördlingen, 21. Mai 2007/23. Juli 2007/15. Oktober 2007
mo/bey

BUTTENWIESEN\BPL\ROMA\070531 BEGRÜNDUNG.DOC

.....
Beutmüller, 1. Bürgermeister, Gemeinde Buttenwiesen

.....
Hermann Moser, Dipl.Ing. Architekt BDA

Moser + Ziegelbauer Architektur und Städtebau, Nördlingen

.....
Margot Armbruster-Schieck, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Nördlingen

