

Begründung zum Bebauungsplan S 10 "Südliche Schützenstraße"

1. Anlaß der Aufstellung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll ein Teil der bestehenden Nachfrage sowohl an Wohnbauland als auch an Bauflächen für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Desweiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrale Erschließungsachse als Straßenerschließung der im Südwesten Steinheims vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Für die ehemals selbständige Gemeinde besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf 1983 der Stadt Memmingen ist Steinheim neben Amendingen und Eisenburg als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen, da die südwestlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile wegen ihrer Lage im Lärmschutzbereich des militärischen Flurplatzes Memmingerberg und infolge ihrer ausgeprägten Agrarstruktur für eine derartige Entwicklung ausscheiden. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplanentwurf als Siedlungserweiterungsfläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht daher mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 8 Abs. 4 BBauG in Einklang.

3. Bestand, derzeitige Nutzung:

Die Fläche des ca. 4,6 ha großen Planungsbereiches ist bis auf die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen landwirtschaftlich genutzt. Es herrscht Grünlandbewirtschaftung vor.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an die bebaute Ortslage bzw. an den südlichen Ortsrand von Steinheim.

4. Vorgesehene Nutzung:

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastung durch die B 19 ist ein ca. 40 m breiter Geländestreifen entlang der Bundesstraße als Gewerbegebiet gemäß § 8 und daran anschließend eine Bautiefe als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Der restliche Planungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Zum Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sollen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise, wobei im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

5. Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung des Planungsbereichs erfolgt im wesentlichen durch den als Wohnsammelstraße auszubauenden Oberen Buxheimer Weg, der ringförmig nach Nordwesten fortgesetzt auch als Haupterschließung der sich westlich anschließenden Siedlungserweiterungsflächen dienen soll. Für die innere Erschließung sind im Allgemeinen Wohngebiet zwei Straßenschleifen und im Mischgebiet die nach Süden verlängerte Schützenstraße vorgesehen. Für den Oberen Buxheimer Weg soll am Südrand des Bebauungsplanes als Ersatz ein Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgewiesen werden.

6. Grünplanung:

Durch Pflanzbindung für heimische Bäume und Büsche am südlichen und östlichen Siedlungsrand soll die Bebauung landschaftlich eingebunden werden. Darüber hinaus ist am südlichen Siedlungsrand eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, welche als Vegetationselement mit heimischen

Feldgehölzen den zukünftigen Ortsrand und die als Folge der Flurbereinigung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeräumte Landschaft gliedern soll. Entlang der Wohnsammelstraße ist eine einseitige Alleenbepflanzung mit Laubbäumen vorgesehen.

7. Versorgung, Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gesichert. Die Kosten für den Straßenbau belaufen sich auf 580.000,-- DM und für die Entwässerung auf 335.000,--DM. Die Erschließungskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften anteilig von den Anliegern und der Stadt Memmingen getragen (§ 127 BBauG u.a.).

8. Abwägung:

Da für den bestehenden Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser sowie für Kleingewerbe derzeit keine nennenswerten Flächen in der Stadt Memmingen zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BBauG dringend erforderlich, zumal der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanumgriffes kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden kann. Durch die vorgesehene Bebauung wird ortsnahes Grünland mit sehr guten landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes wird durch diese Maßnahme nicht gefährdet. Durch die vorgesehenen grüngestalterischen Festsetzungen wird die Voraussetzung für die Verbesserung der Ortsrandgestaltung geschaffen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und Gewerbegebietes soll die Ansiedlung ortsnaher Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Im Interesse des allgemeinen Immissionsschutzes sollen zur Beheizung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG nur emissionsarme Energieträger, wie Strom oder Gas zugelassen werden.

9. Verwirklichung:


Bei entsprechender Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Erschließung ist mit der Bebauung der nördlich des Oberen Buxheimer Weges gelegenen Flächen kurzfristig zu rechnen.

Um den Bebauungsplan vollziehen zu können, ist eine Umlegung erforderlich.

Memmingen, 18.07.1984, ergänzt am 05.02.1985 und 07.05.1985

Stadtplanungsamt

i. A.



Bender
Bauberrät

Entwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB