

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 5. Juli 1979
Ma/Be

geändert: 30. Juni 1980
geändert: 28. Okt. 1980
geändert u. ergänzt gemäß
Genehmigungsbescheid

Begründung zum Bebauungsplan S 14
für das Gebiet: Am Graben
der Gemeinde Stadtbergen
Landkreis Augsburg

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat im Jahre 1971 (am 13.7.71) bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die damalige Planung (Entwurfstadium) konnte nicht weiter verfolgt werden, da entscheidende städtebauliche Momente - Straßen, Grünplanung - noch unklar waren. In der Sitzung vom 17. Dez. 1979 wurde daher der Aufstellungsbeschluß vom 13.7.71 aufgehoben.

1.1 Der Gemeinderat hat am 17. Dez. 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes erneut beschlossen, und zwar unter Berücksichtigung der neuesten Planungsgesichtspunkte wie z. B.

- a) Zentrumsanlage - Straßenbahn, Schule, Kindergärten und kommunale Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten (Infrastruktur)
- b) Grünordnungsplan
- c) umliegende Bebauung
- d) Parkcharakter
- e) Ersatz - Grünflächen im Ortskern südlich der Parkschule. (Kindergarten, Spielplatz - Elias-Holl- Straße).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten B D A, A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 26.9.79 (in der Fassung vom ~~30.06.80~~) und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, für diesen Bebauungsplanentwurf die Bürgerbeteiligung durchzuführen und zugleich die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG zu beteiligen.

1.2 Die Gemeinde Stadtbergen (am 1. Juni 1979 11027 Einwohner) gehört zur verstädterten Zone des Landkreises. Das zur Bebauung anstehende Gebiet liegt zentral inmitten von Stadtbergen.

1.3 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung v. Schwaben vom 30.9.73 Nr. 420-XX 1497/72) ist der Bereich als öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzt.

Durch die unter Schutz gestellte Bepflanzung ergaben sich insofern neue Planungsgesichtspunkte, daß sich eine Teilfläche von ca. 5.400 m² für eine Wohnbebauung anbietet. Der Gemeinderat hat daher am 17. Dez. 1979 die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Als städtebauliche Kriterien für die Bebauung des Grundstückes bestehen folgende Vorgaben:

- Lange des Grundstücks in Stadtbergen
- der Parkcharakter
- das Altenheim mit Schlöble und Park
- die umliegende Bebauung im Süden und Osten
- der unter Landschaftsschutz gestellte Bewuchs im nördlichen Grundstücksbereich

Diese Bindungen bestimmen die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die Erschließung ist bestehend, und zwar durch die Elias-Holl-Straße.

Mit der Situierung der Gebäude ist beabsichtigt, eine in sich geschlossene Wohnanlage in die bestehende Grünanlage zu integrieren.

Die gestaffelte Höhenentwicklung in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung soll der anschließenden Bebauung und zugleich der Zentrums- lage Rechnung tragen. Durch die festgesetzte Satteldachbauweise soll die Bebauung nahtlos in das "alte" Ortsbild eingebunden werden. Mit der großzügigen Festsetzung der Baugrenze wurde die Möglichkeit geschaffen, reichgegliederte und versetzte Baukörper bzw. Bauformen zu ermöglichen.

- 2.1 Um in diesem Gebiet den Parkcharakter zu betonen, wurde festgesetzt, daß die erforderlichen KFZ-Stellplätze alle in Tiefgaragen untergebracht werden. Es ist besonders darauf zu achten, daß die Tiefgaragen bei Bezug der Wohnungen vorhanden sind. Weiterhin muß mit Erwerb einer Wohnung ein Garagenplatz erworben werden.

3. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Gebiet liegt in zentraler Lage inmitten von Stadtbergen.

- 3.1 Die Haupteerschließung ist bestehend und erfolgt über die Elias-Holl-Straße. Über diese Straße besteht auch der Anschluß zu den weiterführenden Straßen, und zwar nach Augsburg bzw. den Nachbargemeinden.

- 3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt von Stadtbergen enthalten. Die notwendigen Kanäle bestehen bereits. Das Gebiet liegt im Bereich des Trennsystems. Sämtliches unverschmutztes Oberflächenwasser (wie z.B. Dachwasser) muß versickert werden. Das Oberflächenwasser der Parkplätze muß dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
- 3.3 Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert. Es ist jedoch erforderlich, eine neue Wasserleitung DN 150 entlang des Grabens, zwischen Kreisstraße A 11 (Rathaus) und Bismarckstraße neu zu verlegen, da sonst die für eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendige Entnahmemenge von 30 l/s nicht gewährleistet ist.
- Die Kosten für die Neuverlegung dieser Wasserleitung gehen zu Lasten des Bauträgers und müssen durch einen Erschließungsvertrag geregelt werden.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW. Da oberirdische Versorgungsanlagen unzulässig sind, müssen Leitungen verkabelt werden (Strom, Telefon).
- 3.5 Um einer Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenzuwirken, ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die für die Erschließung notwendigen Anlagen und Maßnahmen sind bereits vorhanden.

4.1 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

5. BAULANDFLÄCHEN

5.1	Größe des Geltungsbereiches	= 1,28	ha	= 100 %
	Landschaftsschutzgebiet	= 0,256	ha	= 20 %
	Wohnbaufläche	= 0,687	ha	= 53,67 %
	Fläche f. Gemeindebedarf (Kirche)	= 0,093	ha	= 7,26 %
	privater Kinderspielplatz	= 0,045	ha	= 3,52 %
	Straßenverkehrsflächen	= 0,199	ha	= 15,55 %

6. EINWOHNER

Haushaltsgröße 3,1

6.1 Bestehende Einwohner

1 Haus I + D = 1 WE = ca. 4 Einwohner

6.2 Zu erwartende Einwohner

ca. 58 WE = ca. 180 Einwohner

7. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

7.1 Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung. Des weiteren ist in ca. 800 m Entfernung ein Einkaufssupermarkt.

7.2 Die Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Straßenbahnanschluß, Ärzte, Apotheken - sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

8. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

8.1 Zeitraum

Es ist beabsichtigt, die Gesamtanlage in Abschnitten zu verwirklichen, d.h. innerhalb der nächsten 5 Jahre.

8.2 Verwirklichung

Da die Grundstücksfläche bereits in Händen eines Bauträgers ist, wird mit Baubeginn unmittelbar nach Rechtskraft des Planes gerechnet.

Alois Strohmayr
Architekt B.Eng.
Am Staben 15
8901 Stadtbergen

geändert und ergänzt gemäß Bescheid
des Landratsamtes Augsburg vom 20.2.81
Nr. 301-610-18/202

Stadtbergen, den **25.05.1981**

A. Strohmayr

.....
(1. Bürgermeister)

