

Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 28. März 1977  
Ma/R

geändert, 6. Juni 1977

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16  
für das Gebiet "Am Leiterle"  
der Gemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat am 1. Juni 1970 beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorentwürfe wurden gemäß den damaligen Vorstellungen erstellt.

Mit Gemeinderatsbeschluß vom 2. Febr. 1976 wurde auf Grund veränderter Planungs- und Wachstumsverhältnisse das alte Planungsvorhaben aufgegeben. Die neuen Planungsvorstellungen und Entwicklungsziele der Gemeinde Stadtbergen wurden in einem Strukturplan festgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 2. Febr. 1976 den Strukturplan als Grundlage für den Bebauungsplan genehmigt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt mit RB vom 30. Sept. 1973 Nr. 420 - XX 1497/72) und dem Strukturplan entwickelt. Die Gebiete sind entsprechend ausgewiesen.

- 1.2 Die Gemeinde Stadtbergen (am 30. Juni 1976 = 6.604 Einwohner) gehört zur verstädterten Zone des Landkreises.
- 1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig um insbesondere Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Die Hälfte des Gebietes ist in Händen der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet ist von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Die Lechtalschwelle im Osten
- Der im Strukturplan vorgesehene Grünzug im Norden

- Die umliegende vorhandene Bebauung im Osten und Westen.

Diese Bindungen ergeben den Versuch, im stadt- und gleichzeitig Erholungsnahen Stadtbergen optimalen Wohnwert zu schaffen.

So ergeben sich aufgelockerte, in der Höhenentwicklung angepasste Höfe, wobei die Hangkante akzentuiert wird und der Nordrand (z.Z. nicht im Geltungsbereich) im Übergang zur freien Landschaft abflacht. Die gute Ausnutzung entspricht der noch geringen Entfernung zur Ortsmitte.

Die öffentliche Fußwegverbindung entlang der Hangkante soll locker und abwechslungsreich gestaltet und bepflanzt werden. Daran sollen die notwendigen privaten und im weiteren auch öffentliche Spielplätze angegliedert werden; wobei letztere im Zuge der weiteren Aufpflanzung an der Kreuzung der Hauptfußwege, wie im Strukturplan aufgezeigt, im Nordosten errichtet werden.

#### 2.1 Wohnungen

Entsprechend dem Bebauungsplan ist es die Absicht, möglichst vielen Wohnungen den Blick von der Hangkante aus über Augsburg zu geben. Weiterhin sollen im Interesse kinderreicher Familien große Wohnungen im Erdgeschoß geplant werden, wobei sich anbietet, die Abstandsflächen als Gartenanteil in Form einer ebenerdigen Terrasse den Wohnungen zuzuordnen.

### 3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Stadtbergen im Anschluß an die bestehenden bereits bebauten Randgebiete.

3.1 Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße "Am Leiterle" (bereits voll ausgebaut). Von der Straße "Am Leiterle" aus erfolgt die Erschließung durch den Ausbau der "Mittleren Feldstraße".

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße (Straße A).

3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an den schon verlegten Kanal in der Straße "Am Leiterle" ist vorgesehen und möglich.

3.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wassernetz. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 s/l ist gewährleistet. (Stadtbergen bezieht das Wasser von den Stadtwerken Augsburg.)

3.4 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt; ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden.

Die durch die Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen.

#### 4. Erschließungskosten

4.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig. Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

|    |              |                            |      |           |                   |
|----|--------------|----------------------------|------|-----------|-------------------|
| a) | ca. 2450 qm  | Gründerwerb                | á DM | 30,- =    | 73.500 DM         |
| b) | ca. 185 lfdm | Straße mit 7,5 m           | á DM | 350,- =   | 64.750 DM         |
| c) | ca. 118 lfdm | Straße mit 6,5 m           | á DM | 300,- =   | 35.400 DM         |
| d) | ca. 91 qm    | Wendeplatte                | á DM | 50,- =    | 4.550 DM          |
| e) | ca. 625 lfdm | Gehweg mit 1,5 m           | á DM | 70,- =    | 43.750 DM         |
| f) | ca. 70 lfdm  | Gehweg mit 3,0 m           | á DM | 140,- =   | 9.800 DM          |
| g) | ca. 130 lfdm | Fußweg mit<br>Baumstreifen | á DM | 85,- =    | 11.050 DM         |
| h) | ca. 270 lfdm | Wasserleitung              | á DM | 250,- =   | 67.500 DM         |
| i) | ca. 270 lfdm | Kanal                      | á DM | 700,- =   | 189.000 DM        |
| k) | ca. 7        | Brennstellen               | á DM | 3.000,- = | <u>21.000, DM</u> |

Voraussichtliche Erschließungskosten 520.300 DM  
=====

Dies ergibt ca. 23,98 DM/qm Nettobauland

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

4.3 V o r g e s e h e n e F i n a n z i e r u n g d e r  
E r s c h l i e ß u n g s m a ß n a h m e

Im Haushaltsplan sind bereits Mittel für die Erschließungsmaßnahmen enthalten, d.h. die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

## 5. Baulandflächen

|     |                              |         |   |       |
|-----|------------------------------|---------|---|-------|
| 5.1 | Größe des Geltungsbereiches: | 2,55 ha | = | 100 % |
| 5.2 | Verkehrsflächen:             | 0,38 ha | = | 15 %  |
| 5.3 | Nettobauland:                | 2,17 ha | = | 85 %  |

## 6. Einwohner

Haushaltsgröße 3,1

Zu erwartende Einwohner

ca. 150 WE = 4 6 5 E i n w o h n e r

## 7. Wohnungen pro Hektar

Bruttowohngebiet: 2,55 ha

Dichte:  $150 \text{ WE} / 2,55 = 58,82 \text{ WE} / \text{ha} = 182 \text{ EW} / \text{ha}$

## 8. Gemeinschaftseinrichtungen

- 8.1 Die der Versorgung dienenden Geschäfte - Supermarkt ist unmittelbar nordöstlich vom Baugebiet - mittlere Entfernung 240 m.  
Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind im Ortsbereich - mittlere Entfernung 470 m.
- 8.2 Die Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Straßenbahnanschluß - Ärzte, Apotheke - sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe - mittlerer Entfernung max. 700 m.

9. Verwirklichung der Planung

9.1 Zeitraum

Da das Baugebiet teilweise nur für Wohngebäude die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, bereitgestellt wurde, wird sich die Bebauung Abschnittsweise vollziehen.

Der 1. Bauabschnitt, der umgehend bebaut werden soll, und für den bereits Mittel bewilligt sind, umfaßt ca. 40 WE.

9.2 Verwirklichung

Da bereits zusammenhängende Grundstücksflächen in Händen der Bauträger sind, kann die städtebauliche Verwirklichung der Planung ohne Umlegungsverfahren verwirklicht werden.

10. Immissionssituation, Immissionsschutzmaßnahmen

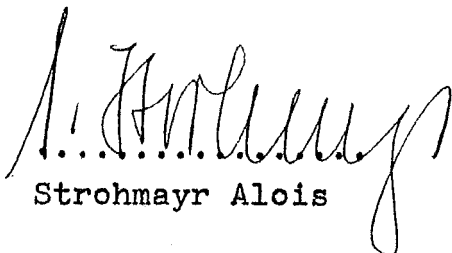
10.1 Durch Einwirkungen des Verkehrslärms von der Bgm. Ackermann Straße (B300) und Kriegshaber Straße her ist eine Überschreitung des zulässigen Nachtrichtpegels im nordöstlichen Teilbereich um 5 dB (A) und im anschließenden nördlichen Randbereich um 4 dB (A) zu erwarten. Zusätzlich können Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete durch Staub- und Rauchgasimmissionen auftreten.

10.2 Zur Verbesserung der Immissionssituation sollen u.a. bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. So sollten Schlaf- und Kinderzimmer in den schallabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Auch wird in Betracht gezogen, als Energieträger Erdgas zu verwenden.

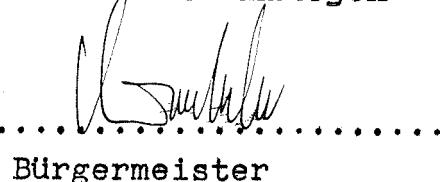
Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

geändert gemäß Bescheid  
der Reg. v. Schwaben  
vom 22. Febr. 1978  
Nr. 420-XX 1551/74

Stadtbergen, 8. 11. 78  
Gemeinde Stadtbergen

  
.....  
Strohmayer Alois



  
.....  
Bürgermeister

Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 10. Febr. 1978  
Ma/R

Ergänzung der Begründung in der Fassung vom 6. Juni 1977

~~(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG)~~

In der ursprünglichen Planfassung waren die Tiefgaragen-  
Zu- und Abfahrten nicht enthalten. Desweiteren erfüllte die  
Wendeplatte nicht die Forderungen gemäß RAST - Stadtstraßen.

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und  
das Einverständnis der betroffenen Grundstücksbesitzer vor-  
lag, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 30. Jan. 1978  
folgende Änderungen beschlossen:

1. Die Wendeplatte wird so vergrößert, daß ein Radius  
von 9 m eingehalten wird.
2. Die Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten werden in die Pla-  
nung eingetragen.
3. Die Zufahrten zu den Besucherstellplätzen wird ein-  
getragen.
4. Die lt. Satzung festgesetzten Besucherstellplätze  
werden mit einem P versehen und als öffentliche  
Flächen dargestellt.

Diese Darstellung empfiehlt sich, um die Besucher-  
stellplätze eindeutig von den sonstigen Stellplätzen  
zu unterscheiden.

5. Die Trafostation wird südlich der Stichstraße, im Anschluß an das Eckgebäude, festgelegt.

Alois Strohmayr  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen



A. Strohmayr