

Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Abdruck

Be-Bau 24/77

Stadtbergen, 5. Febr. 1979  
Ma/Be

geändert 18. Juli 79

geändert 23. Okt. 79

Begründung zum Bebauungsplan Nr.S17  
für das Gebiet Nördlich B 10  
Ulmer Landstraße  
der Gemeinde Stadtbergen, Landkr.Augsburg

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat am 21. Febr. 1979 beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 16. Jan. 1979 (in der Fassung vom 18.7.79) und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs.5 BBauG vorzulegen.

Für diesen Bereich war schon vor Jahren ein Bebauungsplanverfahren gelaufen. Die ursprüngliche Planung konnte nicht verwirklicht werden, weil insbesondere vom Wasserwirtschaftsamt mangels fehlender Abwasserbeseitigung keine Zustimmung zu erhalten war.

Inzwischen sind diese Versagungsgründe ausgeräumt.

Desweiteren ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt erforderlich, um eine Zufahrtstraße für das im Bau befindliche Zentralklinikum zu sichern.

Die Zufahrtstraße für das Klinikum wurde entsprechend der Vorplanung der Stadt Augsburg vom 10. Jan. 79 übernommen.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde, der Stadt Augsburg und dem staatlichen Straßenbauamt Augsburg über die Kostenbeteiligung ist abzuschließen.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan wird die beabsichtigte Ortsrandabrundung, gemäß genehmigtem Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung v. Schwaben vom 30.9.73 Nr. 420- XX 1497/72) aufgeplant und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.
- 1.2 Die Gemeinde Stadtbergen ( am 30.9.77 10.591 Einwohner) gehört zur verstädterten Zone des Landkreises. Das zur Bebauung anstehende Gebiet schließt eine Baulücke entlang der ansonsten beidseitig bebauten Ulmer-Landstraße.

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet ist von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Die bestehende anschließende Bebauung
- Die westliche und nördliche Stadtrandlage
- Zufahrt zum Zentralklinikum

Diese Bindungen bestimmten die Art und das Maß der Nutzung.

Mit dem gewählten, bzw. vorgeschlagenen Erschließungssystem soll eine möglichst ansprechende und reichgegliederte Anlage von Fahrverkehr und Fußgängerverkehr geschaffen werden.

Mit der großzügigen Festsetzung der Baugrenze wurde die Möglichkeit geschaffen, reichgegliederte und versetzte Baukörper bzw. Bauformen zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse sollen dem Ortsrand (Eingangstor nach Augsburg) Rechnung tragen und zugleich ein harmonisches und höhenversetztes Ortsbild vermitteln.

## 3. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

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

- 3.1 Die Haupterschließung erfolgt von der B 10 aus, nach Ausbau der Klinikzufahrt von dieser aus.  
Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße.
- 3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das Kanalnetz der Gemeinde Stadtbergen ist vorgesehen und bis zum Herbst 1979 möglich.  
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, wobei sämtliche Oberflächenwasser versickert werden müssen (auch das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen).
- 3.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Augsburg. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.
- 3.4 Die Versorgung mit elektr. Strom erfolgt durch die LEW. Laut Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden.  
Die durch die Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

#### 4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

a)	ca. 2.100 qm	Grunderwerb	à DM 40,-	= DM 84.000
b)	ca. 95 lfdm	Straße (Übergangslös.)	à DM 320,-	= DM 30.400
c)	ca. 130 lfdm	Straße mit 6,0 m	à DM 300,-	= DM 39.000
d)	ca. 300 qm	Wendeplatte	à DM 75,-	= DM 22.500
e)	ca. 400 lfdm	Gehweg mit 1,5 m	à DM 100,-	= DM 40.000
f)	ca. 90 lfdm	Baumstreifen	à DM 22,-	= DM 2.000
g)	ca. 400 qm	Pflanzfläche	à DM 30,-	= DM 12.000
h)	ca. 200 lfdm	Wasserleitung	à DM 280,-	= DM 56.000
i)	ca. 200 lfdm	Kanal	à DM 850,-	= DM 170.000
j)	ca. 5	Brennstellen	à DM 3500,-	= <u>DM 17.500</u>

Voraussichtliche Erschließungskosten DM 473.400

=====

Dies ergibt ca. 34,20 DM/qm Nettobauland

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

4.3 Vorgesehene Finanzierung:

Da die innere Erschließung vom Bauträger getragen werden muß (lt. Vereinbarung) kann der öffentliche Anteil aus den Haushaltsmitteln d.h. durch Eigenmittel getragen werden.

5. BAULANDFLÄCHEN

5.1 Größe des Geltungsbereiches 19.250 qm

5.2 Verkehrsflächen

a) Zufahrt Klinikum	2.400 qm	
b) Erw. Ulmer-Landstr.	968 qm	
c) Innere Erschließung	<u>750 qm</u>	4.118 qm

5.3 Nettobauland 14.010 qm

6. EINWOHNER

Haushaltsgröße 3,1

Zu erwartende Einwohner

ca. 135 Wohneinheiten	=	420 Einwohner
=====		=====

7. WOHNUNGEN PRO HEKTAR

Bruttowohngebiet: 1,46 ha

Dichte: 135 WE/1,46 ha = 92,47 WE/ha = 286 EW/ha

## 8. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

8.1 Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen in unmittelbarer Entfernung in der Ulmer-Landstraße. Desweiteren ist in ca. 1,3 km Entfernung ein Supermarkt.

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

## 9. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

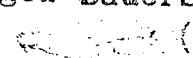
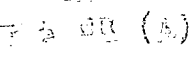
### 9.1 Zeitraum

Es ist beabsichtigt die Gesamtanlage in Abschnitten zu verwirklichen, d.h. innerhalb der nächsten 8 Jahre.

### 9.2 Verwirklichung

Da bereits zusammenhängende Grundstücksflächen in Händen von Bauträgern sind, die sich intern einigen, kann die städtebauliche Verwirklichung ohne Umlegungsverfahren erfolgen.

## 10. IMMISSIONSSITUATION, IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

10.1 Durch Einwirkungen des Verkehrslärms von der Ulmer-Landstraße her ist mit Überschreitung des zulässigen Dauerschallpegels im südlichen und westlichen Teilbereich  (A) und im anschließenden nördlichen Randbereich  (A) zu rechnen. Zusätzlich können Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete durch Staub- und Rauchgasimmissionen auftreten.

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

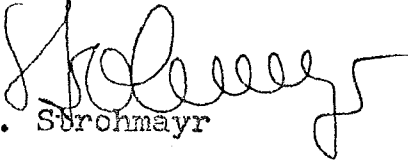
- 10.3 Der im Bebauungsplan vorgeschlagene Lärmschutzdamm, der über der Tiefgarage errichtet werden könnte, bringt nur für die unteren Geschoße einen Lärmschutz.
- 10.4 Die Eingabepläne müssen insbesondere in schalltechnischer Hinsicht geprüft werden.
- 10.5 Unter Bezug auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 13.3.73 Nr. II B/II D-9121/1-23 (MABl. Nr. 13/73 S.252) werden für die Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels nach der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die notwendigen Angaben mitgeteilt.
- a) zweispurige Bundesstraße
  - b) Straßenoberfläche = Asphaltfeinbeton
  - c) Prognosebelastung DTV 1990 = 2000 Kfz
  - d) LKW-Anteil 10%
  - e) Entwurfsgeschwindigkeit = VE 50 km/h

Aufgrund dieser Angaben ergibt sich in Bezug auf die Randbebauung (südlicher Teil) in 25 m Entfernung von der Straßenmitte

Pegelüberschreitungen von 5 dB (A) tags  
und 13 dB (A) nachts.

Diese Pegelüberschreitungen müssen durch bauliche Schutzmaßnahmen reduziert werden.

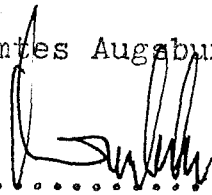
Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Gra ben 15  
8901 Stadtbergen

  
A. Strohmayer

geändert gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom  
24.04.1980 Nr. 301-610-18/20

Stadtbergen, 01. SEPT. 1980



  
1. Bürgermeister