

Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Stadtbergen 3.2.1982  
geändert, 10.3.1982  
geändert, 3.8.1982  
geändert, 26.2.1983

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. S 24 für das Gebiet  
Ulmer Landstrasse West  
der Gemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg

---

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat in der Sitzung vom 27. Okt.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 3. Februar 1982 (in der Fassung vom 26.3.83) dem Satzungstext, sowie dieser Begründung wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen, sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form eines Darlegungstermines durchzuführen.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan wird für den Bereich der Gemeinde Stadtbergen die Voraussetzung für Gewerbeansiedlung geschaffen. Die Lage des Gebietes war durch bestehende Betriebe und Umwelteinflüsse (Verkehrslärm - zwischen zwei Bundesstraßen) vorgegeben. Die Gewerbegebietsausweisung war auch unter dem Gesichtspunkt - Erweiterungsmöglichkeit für Ortsansässige Betriebe und Aussiedlung von Betrieben aus dem Ortskern - erforderlich.
- 1.2 Die Gemeinde Stadtbergen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet. (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP-V0 vom 10.3.76).
- 1.3 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam . Genehmigt mit Bescheid d. Regierung von Schwaben vom 30.9.1973 Nr. 420 - xx 1497/72.



## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet für Gewerbe wird von folgenden äußeren Faktoren geprägt.

- die Ortsrandlage
- die Lage zwischen den Bundesstraßen
- die vorhandene, umgebende Bebauung
- die verkehrliche Anbindungen

Diese Bindungen bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit.

### a) Erschließung

-----  
Das Gebiet liegt am Nordwestrand der Gemarkung Stadtbergen, südlich der Ulmer-Landstraße (B10) und nördlich der Ackermannstraße (B 300).

Es ist vorgesehen eine südliche Umgehung von Steppach im Zuge der B 10/300 zu bauen. Mit dieser Baumaßnahme - Baubeginn voraussichtlich 1985 wird die jetzige Kreuzung bzw. Einmündung der B 10 in die B 300 nach Süden verlegt.

Dadurch kann nach Abschluß der Baumaßnahme der jetzige westl. Teil der Ackermannstraße als Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet verwendet werden (siehe Eintragungen im Bebauungsplan).

Eine weitere Haupterschließung erfolgt durch die Straße A - von der Ulmer-Landstraße aus. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch die Straßen B und C. (Stichstraßen)

Bei Bedarf (abhängig von den Betriebs- und Grundstücksgrößen) können auch Ring- bzw. Sackstraßen noch kleinere Erschließungseinheiten geschaffen werden.

### b) Bauweise

-----  
Die zulässigen Geschoßhöhen

- für gewerbliche Gebäude max. II Vollgeschoße
- für Verwaltungsgebäude max. 4 Vollgeschoße

in Verbindung mit der festgesetzten max. Firsthöhen

- für gewerbliche Gebäude max. 10 m
- für Verwaltungsgebäude max. 14 m

sollen den Bedürfnissen für gewerbliche Bauten Rechnung tragen. Eine Einschränkung der Firsthöhen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen war aus Gründen der Sicherheit erforderlich.

Hinsichtlich der Dachformen wurden keine Festsetzungen getroffen, um eine variable Betriebsstruktur in Abhängigkeit zur Bauform zu erhalten.



### c) Beschränkungen

-----

"Im östlichen Bereich wurde eine Fläche festgesetzt, die bedingt bebaubar ist."

Dieser Flächenteil ist eine ehemalige Kiesgrube, die i. M. um ca. 5 - 7 m tiefer liegt. Nachdem von Norden auch längerfristig eine Erschließung dieses Teilbereiches nicht möglich ist, müssen alle Erschließungsanlagen (Kanal, Wasser, Straße, Post und LEW) von Süden aus erfolgen. Weiterhin muß die Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes nach dem höherliegenden südwestlichen Gelände ausgerichtet werden.

Somit werden alle Geschoße unterhalb vorgenannten Geländeneiveaus als Kellergeschoße betrachtet, und sind dementsprechend auch nur als solche nutzbar.

### d) Sonstige Sondergebiete

-----

Der Bereich des OBI-Marktes (Heimwerkermarkt) wurde gemäß der bestehenden Situation - Baugenehmigung am 28.12.78 - als "Sonstiges Sondergebiet" festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgte um einerseits der bestehenden Situation Rechnung zu tragen und andererseits für die Zukunft klare Rechtsverhältnisse auch hinsichtlich der Nutzung zu treffen.



### 3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet liegt am Nordwestrand der Gemarkung Stadtbergen, zwischen der Bundesstraße 10 und 300.

- 3.1 Die Haupterschließung erfolgt z.Zt. über die B 10 und Straße A. Später noch durch einen direkten Anschluß zur Umgehung Steppach (siehe Punkt 2a). Die weitere innere Erschließung erfolgt durch die Straßen B und C.
- 3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation - in der Ulmer-Landstraße - ist möglich. Das Ing.-Büro Paschek wurde mit der Oberarbeitung des Kanalisationsprojektes beauftragt.  
Im Geltungsbereich können keine abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden.  
Die von der Stadt Augsburg gemachten Auflagen begrenzen die Aufnahmefähigkeit des Schutzwasserkanales auf 6 l/s.
- 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 und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.

#### 3.4 Grundwasser

Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Jedoch für die nördlich angrenzenden Grundstücke gibt es Untersuchungen. Da es sich um das gleiche Grundwassergebiet handelt, kann gesagt werden, daß das Grundwasser zwischen Tiefen von 8,5 und 10 m erreicht wird, bei einer Grundwasserfließrichtung von SSW nach NNO bis O.

- 3.5 Die Versorgung mit elektrischer Energie 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.  
Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

#### 3.6 Erdgas

Nach Auskunft der Stadtwerke Augsburg kann eine Versorgung mit Erdgas durch Erweiterung des stadtwerkeigenen Versorgungsnetzes erfolgen.



#### 4. Erschließungskosten

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

|  |              |      |                              |
|--|--------------|------|------------------------------|
| a) Grunderwerb - entfällt, es wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt |              |      |                              |
| b) ca. 460 lfdm Straße mit 7,5 m                                       | à DM 650,--  | = DM | 299.000,--                   |
| c) ca. 90 lfdm Straße mit 6,5 m  | à DM 630,--  | = DM | 56.700,--                    |
| d) ca. 80 lfdm Straße mit 6,0 m  | à DM 540,--  | = DM | 43.200,--                    |
| e) ca. 60 lfdm Straße mit 5,5 m  | à DM 510,--  | = DM | 30.600,--                    |
| f) ca. 90 lfdm Fußweg mit 2,0 m  | à DM 150,--  | = DM | 13.500,--                    |
| g) ca. 1130 lfdm Fußweg mit 1,5 m                                      | à DM 120,--  | = DM | 135.600,--                   |
| h) ca. 80 lfdm Sicherheitsstr. m. 0,5 m                                | à DM 45,--   | = DM | 3.600,--                     |
| i) ca. 780 lfdm Wasserleitung  | à DM 400,--  | = DM | 312.000,--                   |
| k) ca. 15 Brennstellen   | à DM 4000,-- | = DM | 60.000,--                    |
|  |              |      | <u>DM 954.200,--</u>         |
| ca. 780 lfdm Kanal   | à DM 900,--  | = DM | <u>702.000,--</u>            |
| <br>Gesamtkosten   |              |      | <br>DM 1.656.200,--<br>===== |

Dies ergibt ca. 12,-- DM/m<sup>2</sup> für das Nettobauland ohne Kanal

21,-- DM/m<sup>2</sup> für das Nettobauland einschl. Kanal

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

4.2 Vorgesehene Finanzierung  
Durch die Anliegerkosten und dem Gemeindeanteil aus dem laufenden Haushalt.

## 5. Baulandflächen

|     |  |   |                       |                       |        |
|-----|--|---|-----------------------|-----------------------|--------|
| 5.1 | Größe des Geltungsbereiches                                | = | 9.480 ha              |                       | 100 %  |
| 5.2 | Verkehrsflächen<br>(davon Parkflächen 644 m <sup>2</sup> ) | = | 0,859 ha              |                       | 9,1 %  |
| 5.3 | Nettobauland   |   | bestehend             | geplant               |        |
|     | a) MI - Gemischte Baufläche                                |   | 14.618 m <sup>2</sup> | ----                  | 15,4 % |
|     | b) GE - Gewerbegebiet                                      |   | ----                  | 42.899 m <sup>2</sup> | 49,5 % |
|     | c) SO - Sondergebiet                                       |   | 5.400 m <sup>2</sup>  | ----                  | 6,0 %  |
|     | d) Umspannanlage   |   | 5.000 m <sup>2</sup>  | 6.300 m <sup>2</sup>  | 12,0 % |
|     | e) unter Auflagen bebaubar                                 |   | ----                  | 5.250 m <sup>2</sup>  | 6,0 %  |
| 5.4 | Grünland Park  | = | 0,240 ha              |                       | 3,0 %  |



## 6. Immissionssituation

### a) Verkehrslärm

Die Immissionssituation im Planungsbereich wird derzeit vor allem durch Immissionen bestimmt, die aus dem Straßenverkehr von der B 10 und der B 300 resultieren. Als Anhaltswerte für Geräuscheinwirkungen in den straßennahen Bereichen (25 mtr. Abstand von der Straßenachse) können nach Rücksprache beim zuständigen Straßenbauamt folgende äquivalente Dauerschallpegel angegeben werden:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Bereich Ulmer Landstraße      | 64 dB (A) tagsüber |
|                               | 57 dB (A) nachts   |
| Bereich Bgm.-Ackermann-Straße | 68 dB (A) tagsüber |
|                               | 61 dB (A) nachts   |

### b) Gewerbe

Neben diesen Lärmeinwirkungen können im Planungsgebiet weiterhin zeitweise Immissionen einwirken, die im Planungsbereich ansässigen bzw. dem Plangebiet benachbarten gewerblichen Emittenten zuzuordnen sind.

Durch die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebiet in der südlichen Hälfte des Planungsbereiches ist abzusehen, daß sich die Summe der gewerblichen Anlagen zuzuordnenden Emissionen bzw. Immissionen in gewissem Umfang erhöhen werden. Durch die Zuordnung spezifischer Planungsrichtpegel für die einzelnen Nutzungsbereiche können hier jedoch bestimmte Grenzen festgelegt werden.

### c) Betriebsgeräusch der LEW-Umspannanlage

Im Normalfall werden die Geräuschimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte von 65/50 dB (A) nicht überschreiten. Die gelegentlich auftretenden Schaltgeräusche können im angrenzenden Gebiet als störend empfunden werden.

### d) Bebauung

Durch die bestehenden Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm können besonders bei den ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erhebliche Belästigungen auftreten.

## Schutzmaßnahmen

- a) Um die bestehenden Wohnbereiche im nördlichen Planbereich und im östlichen Anschlußbereich des Planungsgebietes (Fritz-Aichele-Farm) zu schützen, wurde festgesetzt, daß die hier angrenzenden Nachbarschaftsbereiche des Plangebietes als "Gewerbegebiet" mit reduzierten Emissionen" (z.B. GE red. 60/45) auszuweisen sind.



- b) Hinsichtlich der Möglichkeit der Planung zur Errichtung weiterer Wohngebäude im Planungsgebiet ist festzustellen, daß in den stark belärmten, straßennahen Bereichen keine Wohngebäude und aus dieser Sicht schützenswerte Räume errichtet werden sollten.
- c) Entlang der Ulmer Landstraße können vorbeugende Maßnahmen kaum noch empfohlen werden, da der relevante Bereich bereits bebaut ist. Lärmschutzvorkehrungen sind hier nur noch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen möglich (z.B. baulicher Schallschutz, günstige Orientierung von Schlaf- und Ruheräumen).
- d) Falls in Einzelfällen in belärmten Bereichen - in welchen eine Überschreitung der Planrichtpegel abzusehen bzw. zu prognostizieren ist, auf die Errichtung schützenswerter Räume (Wohn- und ggf. auch Bürogebäude) nicht verzichtet werden kann, so sollte hier ausreichender baulicher Schallschutz Berücksichtigung finden. Die Orientierung bzw. Errichtung und Schallisolierung der betreffenden Räume sollte so erfolgen, daß die in der VDI-Richtlinie 2719 (Tafel 5) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel verschiedener Raumarten eingehalten werden. (Auf Art. 17 - Bay BO ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.)



7. Verwirklichung der Planung

- 7.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, bzw. schon eingeleitet.
- 7.2 Es ist beabsichtigt, die Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Stadtbergen, 8.2.1982

Ma/hö

Alois Strohmayr  
Architekt B/D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen