

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

4. ÄNDERUNG

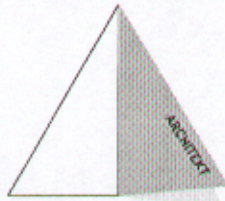
BEBAUUNGSPLAN S 24

BAUGEBIET : „ULMER LANDSTRASSE WEST“



MARKT STADTBERGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2001-01-11
geändert, den 2001-11-29
geändert, den 2002-02-07



ALOIS STROHMAYR
PLANNING UND ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
86391 STADTBERGEN



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

A. Vorgaben und Bestand

Der Bebauungsplan Nr. S 24 wurde vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 25.10.1983 Nr. 301-610-18/202 genehmigt; und ist seit dem 1. März 1984 rechtsverbindlich.

1. Mit Bescheid vom 20.01.1987 Nr. 501-610-18/202 wurde die 1. Änderung vom Landratsamt Augsburg genehmigt, in Kraft getreten am 25.08.1987.
2. Die 2. Änderung wurde erforderlich für die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten.
3. Die am 13.06.1991 beschlossene 3. Änderung wurde nicht weiterverfolgt.

B. Entwicklung und Veranlassung

Für das Grundstück Flur Nr. 222/19 wurde ein Antrag auf Errichtung eines Einkaufszentrum gestellt.

Mit der Regierung von Schwaben wurden im Vorfeld die Verkaufsflächen und das Warensortiment erörtert. Demnach werden durch die Errichtung des Einkaufszentrums keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erwartet.

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Struktur- und Marktdaten wird eine nur unwesentliche Auswirkung im Sinne vom § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Bau NVO unterstellt.

1. Der Markt Stadtbergen hat am 2001-01-11 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und die Flur Nr. 222/19 bedarfsgerecht als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einkaufszentrum - auszuweisen.
2. Im Zuge dieser Änderung hat sich ergeben, dass der Bebauungsplan in verschiedenen Punkten nicht den tatsächlich errichteten Gebäuden und Verkehrswegen entspricht.

Hinsichtlich dieser geschaffenen Tatsachen wurden der gesamte Bebauungsplan den Gegebenheiten angepasst und aktualisiert.

Im östlichen Bereich des Planungsbereichs ist ein weiterer Anschluss über die Wankelstraße zur B 300/Bürgermeister-Ackermann-Straße vorgesehen. Um einen fließenden Verkehr zu gewährleisten ist es vorgesehen, die Ein- und Ausfahrt zur Wankelstraße nur für Rechtsabbieger zu sichern. Durch die Anbindung des östlichen Gebietes über die Wankelstraße wird der Wendebereich nicht mehr benötigt und aufgelassen.

C. Regionalplanerische Vorgaben - Entwicklungsgebot

1. Stadtbergen zählt laut Regionalplan zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemäß Regionalplan dient vor allem der westliche Bereich mit seinen Wäldern und Hanglagen (Naturpark Augsburg – Westliche Wälder) der Funktion der Landschaftspflege und Erholung.

Ferner ist das Gebiet des Marktes Stadtbergen, aufgrund der Lage in der engeren Verdichtungszone besonders für eine Siedlungsentwicklung geeignet (RP-BII-1.2). Die Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie auch die Verbesserung der Standortbedingungen für den Dienstleistungssektor im Oberzentrum Augsburg (engere Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum) soll angestrebt werden (RP-BIV-3.2/3.3).

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 26. September 1991 Az. 420-4621/377.8 genehmigt und ist seit dem 25.02.1993 rechtswirksam.

Änderungen des Flächennutzungsplanes

Inzwischen wurden 2 Änderungen durchgeführt, die ebenfalls rechtswirksam sind.

Parallelverfahren

Zur Zeit läuft ein 3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens erfolgt für den Bereich des Einkaufszentrums die Festsetzung eines Sondergebietes. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

Das Gebiet liegt zwischen der Bgm.-Ackermann-Straße (B 300) und der Ulmer Landstraße.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der B 300 über die Daimlerstraße und von der Ulmer - Landstraße über die Wankelstraße. Die Erschließung ist bestehend und voll ausgebaut.

Das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der Fl. Nr. 222/19 (geplantes Einkaufszentrum), ist bebaut.

Dieses Grundstück fällt im nördlichen Bereich stark auf das bestehende Niveau der Aichele-Farm ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 6,00 - 7,00 m. Auf Grund dieser natürlichen Vorgaben, wird die Bebauung im Norden von einem wirksamen Untergeschoss geprägt. Insgesamt fügt sich die zu erwartende Baumasse in die bestehende Umgebung der Gewerbebauten ein.

Der Besucherverkehr ist über die Wankelstraße abzuwickeln.

E. Ver- und Entsorgung

1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über die bestehenden Kanäle in der Wankelstraße und Daimlerstraße gesichert bzw. möglich. Eine direkte Einleitung aus Untergeschossen ist nicht möglich (Hebeanlage erforderlich). Die bestehende Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend aufnehmen.

Niederschlagswasser - wasserwirtschaftliche Zielsetzungen und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind, wo immer möglich, vorzusehen:

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die

Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern.

Fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen sollten angelegt werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, oder ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken.

Sonstiger Hinweis

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Markt Stadtbergen gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

3. Energieversorgung

a-Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdische Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen

b-Erdgas

Die Erdgasversorgung für das Bebauungsplangebiet wird durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Augsburg, Energie GmbH sichergestellt.

4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle, ausreichend Flächen für Müllcontainer und Tonnen vorzuhalten (möglichst in Straßennähe).

5. Baugrund / Grundwasser

- a) Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. Im Bereich des Geländeabbruches nach Norden ist nicht auszuschließen, dass das Gebiet teilweise durch Auffüllungen verändert wurde.

- b) Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Aufgrund von Untersuchungen im nördlichen Bereich kann jedoch eine Grundwassertiefe von 8,5 - 10,0 m angenommen werden (Höhenangabe bezogen auf die Wankelstraße).

F. Natur und Landschaft

Das Baurecht für den Änderungsbereich besteht seit 1987. Somit entfällt die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a, BauGB, da die Eingriffe bereits zulässig waren.

Mindestanforderungen für die Gestaltung und Eingrünung wurden in den textlichen Festsetzungen unter § 11 festgesetzt.

G. Verfahren

Da sich die Nutzungsänderung auf die Umgebung und städtebauliche Entwicklung auswirken kann, erfolgt ein normales Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

H. Verwirklichung

Aufgrund der Voranfrage für das Einkaufszentrum wird mit einer umgehenden Verwirklichung gerechnet. Die „Neu“ ausgewiesene Sonderbaufläche umfasst ca. 5.200 m².

30. April 2002

Markt Stadtbergen, den



L. Fink

.....
Dr. L. Fink, 1. Bürgermeister