

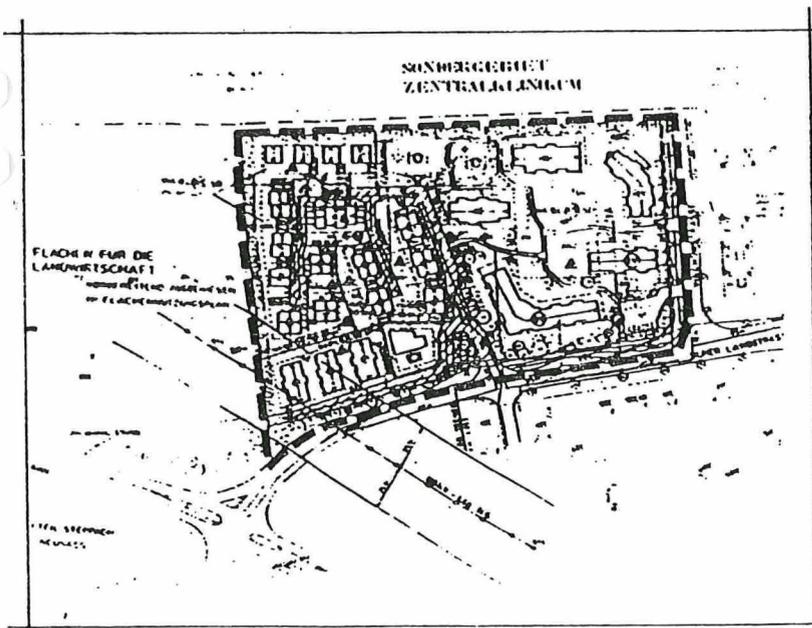
Abdruck

begründung

zum Bebauungsplan Nr. S 26

ulmer landstrasse nord

des Marktes Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, den 27.06.1983

geändert: 27.07.1983

geändert: 10.04.1984

geändert: 05.03.1985

geändert: 26.07.1990

geändert: 28.04.1994

geändert: 15.11.1994

**n u s s e r
architektur
büro**

TEL. 08 21/43 34 44
FAX 08 21/43 73 48
86391 STADTBERGEN-DEURINGEN KAPELLENSTRASSE 11

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Bau- und Werkausschuß der Gemeinde Stadtbergen hat in der Sitzung vom 26. Jan. 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der offizielle Aufstellungsbeschluß wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.9.1983 gefaßt.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M = 1:1000 (des Architekten BDB Joseph Nußer, Kapellenstraße 11, 86391 Stadtbergen 3) vom 27.6.1983 (in der Fassung vom 28.4.1994), der Satzungstext sowie diese 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 ein weiteres allgemeines Wohngebiet geschaffen. Durch die nach Westen hin abgestufte Bauweise wurde eine zum Gemeindeteil Steppach der Gemeinde Neusäß höhenmäßig angepaßte Ortsrandabrundung gewählt. Diese Art der Bebauung ermöglicht ebenfalls einen guten Übergang zu den westlich gelegenen Einzelhäusern, welche noch auf der Gemarkung Stadtbergen liegen.

Nachdem im "Bereich Ulmer Landstraße" in den letzten Jahren alle grundsätzlichen Erschließungsvoraussetzungen geschaffen wurden und es sich hier um eine stadtnahe Verdichtungszone handelt, war die Ausweisung eines Baugebietes zur weiteren geordneten Entwicklung veranlaßt.

- 1.2 Die Gemeinde Stadtbergen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP-VO vom 10.3.1976).

- 1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan, Teilplan Stadtbergen, dahingehend geändert, als

anstelle der bisher vorgesehenen gemischten nun Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese 2. Änderung wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 13.5.1985 Nr. 420-4621/377.5 genehmigt; sie ist seit 12.7.1985 wirksam.

1.4

Bereits vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens machte der Grundstückseigentümer geltend, daß die Bebauung entlang der Von-Behring-Straße aufgrund der schallschutzbedingten Auflagen problematisch sei. Im Laufe des weiteren Verfahrens wurden mehrmals Alternativvorschläge vorgelegt und vom Marktgemeinderat beraten. In seiner Sitzung am 28.04.1994 befürwortete der Marktgemeinderat die nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Die Änderung beinhaltet für das Grundstück entlang der Von Behring-Straße die Einplanung einer Fläche für den Gemeindebedarf zur Errichtung eines Kindergartens, sowie westlich daran angrenzend drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

Für die Änderung des Bebauungsplanentwurfes sprechen aus Sicht des Marktes Stadtbergen insbesondere folgende Gründe:

1. Durch die Änderung kann die Fläche für den im Gebiet "Ulmer Landstraße" dringend notwendigen Kindergarten bereitgestellt werden.
2. Gegenüber dem bisherigen Konzept verbessert sich die städtebauliche Situation.
3. Dringend erforderliche Wohnungen können in vertretbarer und städtebaulich sinnvoller Weise geschaffen werden.

Bei der Beratung über die Änderung war sich der Markt Stadtbergen durchaus der Immissionsproblematik bewußt. Die Bebauung wurde jedoch als realisierbar angesehen, zumal im gesamten Verlauf der Ulmer Landstraße Wohnbebauung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden ist. Um das nötige Abwägungsmaterial zu erhalten wird der geänderte Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und parallel dazu die vorhandene schalltechnische Untersuchung aktualisiert.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird durch folgende umgebende Kriterien beeinflusst,

- die Ortsrandlage
- die Lage nördlich der Bundesstraße B 10 und der Bundesstraße B 300 "Umgehung Steppach"
- die vorhandene, umgebende Bebauung im Osten
- die verkehrliche Anbindung
- das im Norden angrenzende Sondergebiet für das Zentralklinikum.

Die oben aufgeführten Kriterien bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit.

Mit der von Osten nach Westen abgestuften Bauweise wird die jeweils umgebende Bebauung aufgenommen und ein deutlich sichtbarer Abschluß von der verdichteten Bebauung zur lockeren Einzelhausbebauung im Ortsrandbereich aufgezeigt. Das Gebiet westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Marktes Stadtbergen als Fläche für die Erwerbsgärtnerei ausgewiesen und größtenteils nicht bebaut. Dieses Gebiet soll auch als Grünzug erhalten bleiben und eine deutliche Trennung zwischen Steppach und Stadtbergen gewährleisten.

Im Norden grenzt das geplante Wohnbaugebiet unmittelbar an das Gebiet der Stadt Augsburg. Im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Augsburg aus dem Jahre 1978 ist der angrenzende Bereich als Sondergebiet für das Zentralklinikum ausgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, daß hier hauptsächlich medizinische Ergänzungsbauten errichtet werden.

Die Baugrenze wurde großzügig festgesetzt, um die Möglichkeit für versetzte und gegliederte Baukörper bzw. Bauformen zu ermöglichen. Auf Grund einer schalltechnischen Voruntersuchung, auf welche in einem nachfolgenden Punkt eingegangen wird, ergeben sich jedoch hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden nicht veränderbare Vorgaben. Die Festsetzung von Baulinien ist unter anderen dadurch erforderlich geworden.

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 eine zentrale Zufahrt, welche übersichtlich und verkehrsgerecht

an die B 10 - Ulmer Landstraße angebunden ist. Vor dem Ausbau der "Umgehung Steppach" wurde das Verkehrsaufkommen auf der Ulmer Landstraße mit 7700 Kfz/24 h gezählt. Nach Prognosewerten des Straßenbauamtes Augsburg soll sich das Verkehrsaufkommen nach dem Ausbau der "Umgehung Steppach" auf 1500 Kfz/24 h verringern.

Eine Verkehrszählung im Juni 1994 hat allerdings für die Ulmer Landstraße eine Frequentierung von 10.780 Kfz/24 h ergeben. In der schalltechnischen Untersuchung vom 27.06.94 hat das schalltechn. Beratungsbüro Müller-BBM GmbH für diese Verkehrsmenge eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel bei den geplanten Wohngebäuden an der von-Behring-Straße um bis zu 12 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts ermittelt.

Um hier Abhilfe zu schaffen hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 15.11.94 die Errichtung einer 1.65 m hohen Schallschutzwand beschlossen.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Virchowstraße und der Flemingstraße in die Bundesstraße 10 sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder von jeglicher Behinderung der Sicht (Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen) von mehr als 0.90 m über der Straßenoberfläche freizuhalten.

Ausgenommen hiervon ist die Schallschutzwand, durch deren Abschrägung im Einmündungsbereich der Flemingstraße ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

Mit der gewählten bzw. vorgeschlagenen internen Erschließungsanlage konnten auf Grund der besonderen Gegebenheiten die Flächen für die verkehrliche Erschließung minimal gehalten werden. Zum einen liegen die Ursachen darin, daß die Tiefgaragenausfahrt unmittelbar an die bestehende Virchowstraße angebunden wurde und zum anderen durch die Verwendung des ausgebauten Anwandweges nach Steppach. Die Anlage von verkehrsberuhigten Wohnstraßen ist geplant. Dies bietet sich hier in besonderem Maße an, nachdem die verkehrliche Erschließungsanlage ausschließlich diesem Wohngebiet dient und keine weitergehende Bebauung vorgesehen ist.

3.2

Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Ulmer Landstraße ist

bereits erfolgt. Gem. Vereinbarung mit der Stadt Augsburg mußte die im Bereich der Ulmer Landstraße anfallende Schmutzwassermenge auf 6 l/s beschränkt werden. Dies hat zur Folge, daß das gesamte anfallende Oberflächenwasser versickert werden muß. Dies bezieht sich auch auf das teilweise verschmutzte Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen. Eine entsprechende Vorreinigung über Schlammfänge ist erforderlich.

Beim Neuausbau der Ulmer Landstraße wurde die Oberflächenentwässerung ebenfalls über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlammfängen sichergestellt. Hier hat sich gezeigt, daß erst in Tiefen ab 8 m sickerfähige Schichten anstehen.

3.3 Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Trinkwasserversorgung selbst (Verteilung) erfolgt in diesem Bereich ebenfalls durch die Stadtwerke Augsburg.

3.4 Grundwasser

Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Im Bereich der östlich angrenzenden Grundstücke wurden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Da es sich um die gleichen Grundwasserschichtungen handelt, kann davon ausgegangen werden, daß das Grundwasser zwischen Tiefen von 8.5 und 10 m erreicht wird. Die Grundwasserfließrichtung verläuft 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 Straßenbrenzungslinie übereinstimmen.

Innerhalb des Schutzzonenbereiches der 110 kV-Freileitung können Bauten nur unter Auflagen und bis zu einer Höhe von 12 m bezogen auf das ursprüngliche Geländeniveau errichtet werden. Diese höhenmäßige Beschränkung erstreckt sich auch auf Bepflanzung mit Bäumen und Büschen in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich. Auf die im westlichen Gehweg der Virchowstraße vorhandenen Stromversorgungskabel, die vor allem der Stromversorgung des Zentralklinikums dienen, wird besonders hingewiesen.

Bei der Anlage von Tiefgaragen und Parkflächen-Zufahrten, sowie bei der Einfriedung und Bepflanzung in der Nähe des westlichen Gehwegs der Virchowstraße ist auf die Kabel äußerste Rücksicht zu nehmen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen müssen die Stadtwerke in jedem Falle unterrichtet werden.

Die nach Maßgabe der Planzeichnung vorgesehene Versorgungsfläche - Elektrizität (Transformatorstation) ist zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung entsprechend einzugrünen.

Baugesuche von Gebäuden, die im Schutzbereich der Hochspannungsleitung liegen, müssen den LEW im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zugeleitet werden.

3.6. Erdgas

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Augsburg mit Erdgas versorgt.

3.7 Zur Sicherstellung einer landschaftsbezogenen Ortsrandeingrünung ist entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ein Landschaftsschutzstreifen vorgesehen. Dieser befindet sich mit seiner gesamten Breite auf privaten Grundstücken. Er besteht aus bodenständigen niedrigen Laubgehölzern, die durch Bäume aufgelockert werden. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind von

den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Art und das Ausmaß der Pflanzung ist im jeweiligen Baugesuch im Außenanlageplan M 1:100 darzustellen.

4. Immissionssituation

Nachdem durch die gegebene verkehrliche Vorbelastung der Bundesstraße B 10 eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet angenommen wurde, hat der Markt Stadtbergen zur besseren Beurteilung und Abwägung zwei schalltechnische Voruntersuchungen mit folgender Aufgabenstellung in Auftrag gegeben,

- mit welcher Stärke der Verkehrsgeräuschimmissionen in dem Untersuchungsgebiet gegenwärtig und nach dem Bau der geplanten Ortsumgehung Steppach zu rechnen ist,
- Geräuschimmission aus dem geplanten südlichen Gewerbegebiet
- wie sie zu beurteilen ist und
- wie dem Schallschutz durch entsprechende Maßnahmen angemessen Rechnung getragen werden kann.
- Auf die besondere Situation - Lärmquelle im Süden und Lage der Aufenthaltsräume mit Balkonen, zwangsläufige Orientierung ebenfalls nach Süden, wurde hingewiesen.
- Maßnahmen für die Tiefgaragenzufahrt zum Schutz der beachtenswerten Nachbarschaftsbereiche.

4.1 Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchungen vom 5.7.83 und 15.10.86.

4.1.1 Allgemeines

Die Lage des Untersuchungsgebietes und auch die geplante zukünftige Führung der beiden Hauptverkehrsstraßen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Gelände ist eben, die Straßen liegen etwa in Geländehöhe. Das südlich der Ulmer Landstraße angrenzende Gebiet (Bebauungsplan Ulmer Landstraße West) ist als Gewerbe-Misch- und

Sondergebiet ausgewiesen. Es enthält Umspannanlagen, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnhäuser. Mit relevanten Schallimmissionen von dort ist im Untersuchungsgebiet nicht zu rechnen.

Östlich grenzt ein Wohngebiet an, nördlich und westlich z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Das nördlich angrenzende Gebiet, das bereits zur Stadt Augsburg gehört, ist gem. Flächennutzungsplanentwurf als Sondergebiet für das Zentralklinikum ausgewiesen. Von dort ist also auch mit keinen wesentlichen Schallimmissionen zu rechnen.

Zu berücksichtigen sind also nur die Schallimmissionen von der B 10 und der B 300, sowie die Schallemissionen und Schallimmissionen von der Tiefgaragenzufahrt an der Virchowstraße.

4.1.2

Beurteilung der schalltechnischen Situation (gem. schalltechnischen Voruntersuchungen Bericht Nr. 9986 und Bericht Nr. 9986/1 Beratungsbüro Müller - BBM GmbH):

Gegenwärtig wird in dem gesamten Untersuchungsgebiet nachts der Planungsrichtpegel nach DIN 18005, Teil 1, Entwurf April 1982 in dem gesamten Gebiet - besonders durch die Verkehrsgeräusche von der Ulmer Landstraße - überschritten, nahe der Ulmer Landstraße sogar erheblich (ca 13 dB(A) in 25 m Abstand von der Straßenachse).

Nach Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen ist nur am Südrand des Gebietes noch mit einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes zu rechnen (ca 7 dB(A) in 25 m Abstand von der Straßenachse). Da das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wird unmißverständlich darauf hingewiesen, daß nahe der Ulmer Landstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) betragen gem. DIN 18005 tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Für die Bebauung westlich der Flemingstraße wurde die Immissionssituation durch die Einplanung einer Schallschutzwand verbessert. Auf die Ausführungen unter Nr. 3.1 der Begründung wird hingewiesen.

4.2.4 Am nördlichen und westlichen Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen kann es im angrenzenden Plangebiet zu zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Ferner können aus dem im Süden vorhandenen Gewerbegebiet Lärmimmissionen auftreten, die von dem betriebsbezogenen Pkw- und Lkw-Verkehr herrühren. Ferner wird auf den Hubschrauber-Landeplatz des Zentralklinikums hingewiesen, von dem zeitweise kurzzeitige Geräuschimmissionen auftreten können.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muß so gestaltet werden, daß in den beachtenswerten Nachbarschaftsbereichen Lärm- und Abgaseinwirkungen ausgeschlossen werden. Hierzu ist ein Schallschutzfachmann einzuschalten, der unter Berücksichtigung der detaillierten Festsetzungen im Textteil im Rahmen der Ausführungsplanung den entsprechenden Einzelnachweis zu führen hat.

4.2.5 Im südwestlichen Bereich wird das Baugebiet von einer 110 kV Leitung der Lech-Elektrizitätswerke tangiert. Es wird darauf hingewiesen, daß hierdurch auftretende Immissionen ("Elektrosmog") nicht ausgeschlossen werden können.

5. Baulandflächen

5.1 Größe des Geltungsbereiches

= 3.16 ha 100 %

5.2 Verkehrsflächen

= 0.405 ha 12.81 %

5.3 Spiel- und Bolzplatz als private Anlage

= 0.21 ha 6.6 %

5.4 Öffentliche Grünflächen

= 0.11 ha 3.5 %

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

= 0.08 ha 2.53 %

5.6 Nettobauland

= 2.355 ha 74.56 %

6. Einwohner

Haushaltsgröße 3.1
zu erwartende Einwohner

2 Gebäudekomplexe	III gesch.	35 WE
3 "	IV gesch.	75 WE
14 Gebäude	II gesch.	28 WE
20 Gebäude	I gesch.	20 WE

gesamt ca 158 WE

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung um 490 Einwohner ist zu rechnen.

7. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

7.1 Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde weit ab von jeglicher Hauptverkehrsstraße ein großzügiger Kinderspielplatz als private Einrichtung zwingend festgesetzt.

In einer Entfernung von ca 100 m ist eine Haltestelle der öffentlichen Nahverkehrslinie der VG-Augsburg.

700 m nördlich liegt das Zentralklinikum.

Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen nur teilweise in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum der Gemeinde Stadtbergen mit allen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Rathaus, Hallenbad, Ärzte, Apotheken, Banken, Geschäfte und Büros liegen in ca 2.7 km Entfernung.

8. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit Schreiben vom 11.07.94 folgendes mit:

"Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstr. 11a, 86150 Augsburg, Tel. 0821-35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Verwirklichung der Planung

Die Planung ist zwischenzeitlich zum größten Teil realisiert.

Aufgestellt:

Stadtbergen, den 27.06.1983
geändert: 27.07.1983
geändert: 10.04.1984
geändert: 05.03.1985
geändert: 26.07.1990
geändert: 28.04.1994
geändert: 15.11.1994

Der Architekt

