

nusser
KAPELLENSTR. 11

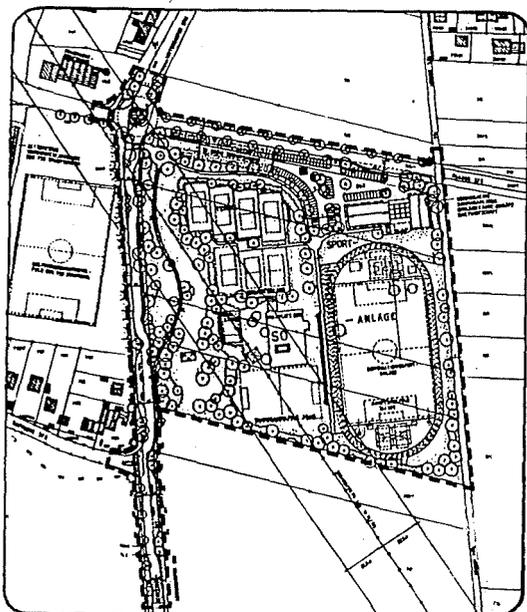
architektur büro
8901 STADTBERGEN/DEURINGEN TEL.0821/433444

beg r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. S 33

sportanlage östlich der leitershofer strasse

der Marktgemeinde Stadtbergen , Landkreis Augsburg



Stadtbergen , den 12.11.19 86
geändert , den 17.02.19 87
geändert , den 30.06.19 87
geändert , den 23.02.1988
geändert , den 06.09.1988

n u s s e r
architektur
büro
8901STADTBERGEN / 3 KAPELLENSTR. 11
TEL. 0821/433444

1. Entwicklung, Veranlassung und Beschreibung der Anlage

Der Marktrat von Stadtbergen hat in seiner Sitzung am 1.7.1986 beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDB Joseph Nußer, Kapellenstraße 11, 8901 Stadtbergen 3) vom 12.11.1986, den textlichen Festsetzungen, sowie diese Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.2.87, wurde vom Marktrat in seiner Sitzung am 17.2.87 befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form eines Darlegungstermines wurde auf Grundlage des allgemein gültigen Beschlusses vom 19.11.1985 vor Billigung im Marktrat vom 14.1.87 bis 28.1.87 durchgeführt.

Als Grundlage diente die 1. Planvariante vom 12.11.1986. Die wesentlichsten Anregungen und Bedenken konnten berücksichtigt werden.

Mit vorliegendem Plan wird für den Bereich der Markt-gemeinde Stadtbergen die Voraussetzung für eine zentrale Sportanlage östlich des bestehenden Fußballfeldes der TSG Stadtbergen geschaffen. Der Bedarf

im Rahmen des Schul- und Breitensportes ist zwingend gegeben. Die seit Jahren vorhandene Unterdeckung an Sportflächen kann damit beseitigt werden. Grundsätzliche Voraussetzung für das sich heute abzeichnende Gesamtkonzept war der erfolgreiche Abschluß der langwierigen Grunderwerbsverhandlungen. Die Lösung der bedeutendsten Probleme ist mit der geplanten Realisierung des 1. Bauabschnittes in den Jahren 1987/88, welcher den Neubau der notwendigen Erschließungszonen und Parkplätze, sowie den Neubau der Kombinationssportanlage in seinen wesentlichsten Bestandteilen vorsieht, zu bewältigen. Um im Rahmen des Schulsports die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, werden im Zuge des 1. Bauabschnittes Teilbereiche der Dusch- und Umkleideräume mit erstellt.

Die Kombinationssportanlage für Leichtathletik und Ballspiele besteht aus folgenden Einzelanlagen:

- 1 Rundbahn mit 4 Laufbahnen 400 m,
- 1 Kurzstreckenlaufbahn mit 6 Laufbahnen 130 m,
- 1 Hindernislaufbahn mit Wassergraben,
- 1 Weitsprunganlage mit 3 Anlaufbahnen 45 m,
- 1 Weitsprunganlage mit 3 Anlaufbahnen 35 m,
- 1 Dreisprunganlage mit 1 Anlaufbahn,
- 1 Stabhochsprunganlage mit 1 Anlaufbahn 45 m,

- 1 Kugelstoßanlage,
- 1 Diskus- und Hammerwurfanlage kombiniert,
- 1 Speerwurfanlage mit 1 Anlaufbahn 31 m,
- 2 Hochsprunganlagen mit Anlaufradius mind. 13 m,
- 1 Hochsprunganlage mit Anlaufradius mind. 18 m,
- 1 Fußballspielfeld 68 m x 105 m,
- 2 Basketballspielfelder 14 m x 26 m,
- 3 Volleyballspielfelder 9 m x 18 m.

Die Tennisplätze werden mittelfristig im Rahmen eines 2. Bauabschnittes erstellt.

Ein weiterer Allwetterplatz 28/44 m, sowie ein neues Vereinsheim mit Gaststätte werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mittel- und langfristig verwirklicht.

Die landschaftsplanerische Entwurfsleistung wird aus Gründen der notwendigen Abstimmung der einzelnen Anlagenteile aufeinander für die gesamte Sportanlage derzeit erstellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1. Der Markt Stadtbergen mit seinen Gemeindeteilen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP-, Anlage zu § 1 der VO vom 3.5.1984, GVBl. S. 121 ber. S. 337, BayRS 230 - 1 - 5 - U.).

- 2.2. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 30.9.1973 Nr. 420 - XX 1497/72 und seit 26.7.1974 wirksam.
- 2.3. Dieser wirksame Flächennutzungsplan weist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dieser Bereich als ein sonstiges Sondergebiet S0 (Sportgelände) ausgewiesen. Der sich zur Zeit in Änderung befindliche Flächennutzungsplan (die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind abgeschlossen; die öffentliche Auslegung wurde vom 20.07.87 - 21.08.87 durchgeführt) berücksichtigt bereits diese veränderte Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.
- 2.4. Wegen der Notwendigkeit diesen Bebauungsplan umgehend aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen, wurde ebenfalls am 1.7.1986 vom Marktrat beschlossen, eine 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von Stadtbergen durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung mit abschließender Beratung und Abwägung ist abgeschlossen. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.2.1987 diese 3. Änderung angenommen. Die Regierung von Schwaben hat diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Stadtbergen, Teilplan Stadtbergen im Bereich der Sportanlagen mit Bescheid vom 20.08.1987 Nr. 420 - 4621 / 377.1.6 genehmigt.

3. Städtebauliche Zielvorstellung und Rahmenbedingung

3.1. Naturräumliche Situation

Das für die künftige Sportanlage zur Verfügung stehende Gelände bildet langfristig den städtebaulichen Abschluß des südlichen Gemeindegebietes von Stadtbergen.

Die sehr reizvolle Landschaft, welche sich insbesondere durch die ausgeprägte Niederung im Norden, Osten und Süden und dem im Westen anschließenden Hügelland (Naturpark Westl. Wälder) auszeichnet, bedarf einer pfleglichen Behandlung.

Das Terrain, welches im westlichen Rand des Werthachtales liegt, ist weitgehend eben und wird als extensives Gründland genutzt. Kennzeichnend für die naturräumliche Situation ist der unmittelbar westlich, mit der Leitershofer Straße beginnende Geländeanstieg.

3.2. Gestaltungskriterien

Aus den vorgenannten Grundlagen wurde das vorliegende Planungskonzept entwickelt. Die Sportanlage soll sich in die Gesamtsituation harmonisch einfügen, welches insbesondere durch die "Verzahnung" der zur Landschaft hinführenden "Grünzüge" erreicht wird. Die vorgesehenen Grünräume gliedern zugleich die

einzelnen Funktionseinheiten (Vereins- und Breitensport, Tennis, öffentl. Bereich). Die Bepflanzung soll mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Ausblicke in die freie Landschaft, insbesondere der sehr reizvolle Ausblick von der geplanten Vereinsterrasse nach Südwesten, bieten somit wichtige Verknüpfungen mit der Umgebung.

Die Sportanlage wird beiderseits der 220 kv-Leitung von einem parkartig gestalteten Grünraum durchzogen. Dieser verbindet die reizvolle Ortsrandsituation am Wasserturm mit der freien Tallandschaft. Seinen Rahmen bilden einerseits die ostseitige Bepflanzung der Leitershofer Straße und andererseits die Eingrünung der Sport- bzw. Tennisanlage mit einheimischen bzw. standortgerechten eingebürgerten Sträuchern, in die locker Einzelbäume bzw. kleine Baumgruppen eingestreut sind.

Die Gesamtanlage soll, entsprechend den neuesten Erkenntnissen als "Sportpark", also Heranführung der Bevölkerung zum Sport, angelegt werden.

Der Fußgänger und Radfahrer erreicht über den ausgewiesenen Platz an der Leitershofer Straße das im Nordosten konzipierte Vereinsheim. Kurze Wege vom Vereinsheim zum Rasenspielfeld und der Kampfbahn ermöglichen somit eine große Wirtschaftlichkeit, als auch einen guten Gesamtüberblick aller Sporteinrichtungen.

Die Parkplätze sind südl. der Panzerstraße zentral angeordnet. Dabei ist vorgesehen, Teilbereiche der Parkplätze zwischen Leitershofer Straße und großem Parkplatz vor dem Vereinsheim in Schotterrasen, als Bedarfsparkplatz auszubauen.

Der öffentliche Park soll künftig Anziehungspunkt für die Bevölkerung sein und kann je nach Entwicklungsmöglichkeit zusätzlich Freizeiteinrichtungen wie z.B. Eisstockschießen, Tischtennis und anderes mehr aufnehmen.

3.3 Einbindung des überörtlichen Straßenzuges A 11 im Rahmen eines mittelfristigen Umbaukonzeptes. Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung.

Die Leitershofer Straße soll zwischen der Einmündung Kappbergstraße im Süden und dem Kreuzungsbereich der Panzerstraße im Norden in seiner jetzigen Breite so verringert und umgestaltet werden, daß der motorisierte Verkehrsteilnehmer auf diesem freien Streckenabschnitt an eine für den querenden Fußgänger abschätzbare innerortsverträgliche Geschwindigkeit herangeführt wird. Der Zeitpunkt für die Ausführung dieses Umbaukonzeptes ist dann gegeben, wenn die zu erwartende merkliche Verkehrsentlastung in diesem Teilbereich mit Anschluß der B 17 an die Ackermannstraße tatsächlich spürbar wird.

Zur Betonung der Innerortssituation soll dann bereits 80 m vor der Einmündung der Kappbergstraße der Verkehr durch Einbau einer bepflanzten Insel sowie einer zweimaligen leichten Fahrbahnverschwenkung entsprechend verbremst werden. Um den Kreuz-

zungsbereich Leitershofer Straße/Panzerstraße im Hinblick auf die sich ändernden Verkehrsmengen und Richtungen, als auch der südlich davon querenden Fußgänger optimal zu gestalten, wurde die Knotenpunktsform des Kreisverkehrs entsprechend der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) gewählt.

Zum weiteren optimalen Schutz der Fußgänger und Radfahrer werden verkehrssichernde und lenkende Maßnahmen vorgesehen.

Insbesondere ist hierbei die notwendige Querung der Leitershofer Straße südlich des vorgenannten Knotenpunktes durch Personenverkehr (Sportbetriebsbezogen- Kinder und Jugendliche, Zuschauer, Spaziergänger) zu berücksichtigen. Dieser Fußgängerverkehr hat seine Ursache in dem mittelfristig nicht verlegbaren Vereinsheim mit Umkleide und Dusche, sowie dem Hauptspielfeld westlich der Leitershofer Straße.

Durch Straßenbäume auf diesen Fußgängerverbindungen über die Leitershofer Straße wird der Anschluß an den vorhandenen, zu erhaltenden Grünbestand im Bereich der bestehenden Sportanlage der TSG Stadtbergen hergestellt. Um die Querung der Leitershofer Straße für Fußgänger sicher zu gestalten, wird bis zur Realisierung des vorgesehenen Umbaukonzeptes eine Fußgängerschutzanlage installiert.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Sportgelände optimal durch die überörtliche Kreisstraße A 11 (Leitershofer Straße) - siehe hierzu auch Punkt 3.4. - und die Panzerstraße erschlossen. Von diesen Straßen aus werden im unmittelbaren Randbereich die notwendigen Parkflächen geschaffen. Die weitere interne Erschließung erfolgt nur über großzügig ausgebaute Fuß- und Radwege.

4.2. Wasserversorgung

Die Versorgung des Sportgeländes mit mindestens 30 l/sek. Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an das vorhandene gemeindeeigene Rohrnetz sichergestellt.

4.3. Die Abwasserbeseitigung der minimal überbaubaren Flächen ist gesichert durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Die Weiterleitung der Schmutzwasser erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserverbandes "Untere Wertach" zu der zentralen Kläranlage der Stadt Augsburg.

4.4. Grundwasser

Das Grundwasser kann in diesem Gebiet sehr hoch, bis zu 1,20 m unter Gelände ansteigen.

4.5. Bodenverhältnisse

Aufgrund der vorliegenden Untersuchung kann das vorgesehene Gelände für die Anlage eines Sportparkes als sehr gut geeignet bezeichnet werden.

Die Tragfähigkeit des anstehenden Kies-Untergrundes ist in jedem Falle ausreichend.

Bei dem festgestellten Flurabstand des Grundwassers sind bei der Planung und Bauausführung

keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten.

Für die Erstellung des Rasenspielfeldes wird auf Grund der intensiven Belastung ein Schichtaufbau nach DIN 18 035, Blatt 4, oder alternativ die Bauweise "C" nach dem Novellierungsvorschlag zur vorgenannten DIN empfohlen. Es sollte der wirtschaftlicheren Lösung der Vorzug gegeben werden, jedoch sollte für die Erstellung der Rasentragschicht Lava und Quarzsand verwendet werden.

Beim Bau der Tennisplätze kann auf Tragschicht und Filterschicht verzichtet werden. Die dynamische Schicht ist deshalb ausreichend zu bemessen.

Bei sämtlichen Anlagen ist auf eine ausreichende Drainage zu achten.

4.6 Stromversorgung

Nach Mitteilung der Lech-Elektrizitätswerke ist die gesicherte Stromversorgung des Sportparkes nur über eine neue Transformatorenstation möglich. Aus gestalterischen Gründen wird diese im Schulsportheim untergebracht.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Auf Grundlage einer 1. Alternativplanung mit Datum vom 12.11.1986 wurde eine schalltechnische Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Gegenüber der vom Marktrat gebilligten Planfassung vom 17.2.1987 waren bei vorgeneanntem Planungsstand im wesentlichen nur die Tennisplätze lagemäßig anders angeordnet. Die weiteren Sportanlagenteile, sowie die Parkplätze sind lagemäßig nicht verändert worden. Die Tennisplätze waren im südwestlichen Bereich der

Sportanlage vorgesehen. Dies führte erwartungsgemäß zu Konflikten mit der westlich der Leitershofer Straße vorhandenen Wohnbebauung.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war, ob durch den Betrieb der im Bebauungsplan S 33 östlich der Leitershofer Straße ausgewiesenen Sportanlagen an den nächsten Wohnhäusern mit Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist, und ob und welche Schallschutzmaßnahmen dagegen ggf. zu empfehlen sind.

Die Untersuchung auf Grundlage der Planfassung vom 12.11.1986 hat gezeigt, daß an Sonn- und Feiertagen durch den Betrieb der geplanten Tennisplätze der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete an den nächsten beiden betroffenen Wohnhäusern westlich der Leitershofer Straße (Fl.Nrn. 1192 und 1193) ohne Schallschutzmaßnahmen um ca 4 dB (A) überschritten werden kann. Um den Immissionsrichtwert einzuhalten, müßte man zwischen dem nächsten betroffenen Haus und der Mitte des nächsten Spielplatzes einen Abstand von mindestens 80 m einhalten oder am West- und Südwestrand der Tennisplätze eine über 4 m hohe Lärmschutzwand (oder auch einen Wall oder einen Wall mit aufgesetzter Wand) errichten.

Von den übrigen Spielplätzen ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung nicht zu rechnen.

Lediglich vom Betrieb der geplanten Parkplätze an der Panzerstraße ist dann mit einer gewissen Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den nächsten Wohnhäusern zu rechnen, wenn diese Parkplätze sich erst nachts nach 22.00 Uhr entleeren. Bei dem Parkplatz nahe der Leitershofer Straße dürfte die Überschreitung ohne praktische Bedeutung sein, da die nächsten dort betroffenen Häuser vom Verkehr auf der Leitershofer Straße (siehe oben) einer wesentlich stärkeren Belastung ausgesetzt sind (Beurteilungspegel nachts über 55 dB (A), verglichen mit ca 44 dB (A) von dem Parkplatz).

Wenn der Parkplatz an dem Vereinsheim auch nach 22.00 Uhr genutzt werden soll, wäre zu prüfen, ob man nicht die Gebäude an die Straße und die Parkplätze dahinter legen kann, so daß sie durch die Gebäude gegen das nördlich bestehende Wohngebiet abgeschirmt werden.

In der vom Marktrat gebilligten Planfassung vom 17.2.1987 wurde das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung in vollem Umfang berücksichtigt. Die Tennisplätze wurden in den nordwestlichen Bereich der Sportanlage verschoben und weisen damit zwischen dem nächst betroffenen Haus einen Abstand von 130 m auf. Dies bedeutet, daß der im Untersuchungsergebnis geforderte Mindestabstand von 80 m weit überschritten ist und damit

nicht nur die Immissionsrichtwerte im Grenzbereich eingehalten werden können, sondern eine deutliche Unterschreitung dieser Werte gewährleistet ist.

Durch geringfügige Absenkung des Parkplatzniveaus gegenüber der Panzerstraße, sowie Geländeerhöhungen in den nordöstlichen Grünbereichen bei intensiver Bepflanzung kann das betroffene Wohngebiet entspr. abgeschirmt werden. Ein Problem grundsätzlicher Art wird hier nicht gesehen, da die Benutzung dieses Parkplatzes im wesentlichen vor 22.00 Uhr erfolgt.

- 5.2 Dieser überarbeitete Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer überschlägigen Berechnung durch die ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 21.01.1988 nochmals beurteilt.

Diese überschlägige Berechnung, deren Ergebnis ziemlich auf der sicheren Seite liegen dürfte ergibt, daß mit den getroffenen Annahmen in den bereits bebauten umliegenden Allgemeinen Wohngebieten der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nur an dem Haus Fl.Nr. 1192 überschritten wird, wenn sonntags sowohl auf dem Spielfeld der TSG als auch auf der Kombinationssportanlage 3 Stunden Spielbetrieb mit Zuschauern herrscht.

In dem noch unbebauten Gebiet nördlich der Panzerstraße zwischen Leitershofer Straße und Leibniz-Straße ist dagegen in der Nähe der Anlage sonntags mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu rechnen. Dort wird also mit einem Allgemeinen Wohngebiet - zumindest ohne besondere Schallschutzmaßnahmen - nicht mehr bis nahe an die Panzerstraße herangerückt werden können.

6. Denkmalschutz

Die geplante Sportanlage betrifft einen Teil des in der Denkmalliste aufgeführten Grabhügelfeldes. Es handelt sich hierbei um den größten hallstattzeitlichen Friedhof im Augsburgener Raum.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt, nach Verfügbarkeit der notwendigen Haushaltsmittel 1988 eine Rettungsgrabung und Neuvermessung des gesamten Grabhügelfeldes, von dem bislang nur ein kleiner Teil ausgegraben ist, durchzuführen.

Nachdem die Schulsportanlage als dringlich anzusehen ist, wird der Denkmalschutzbehörde angeboten, notfalls eine Zwischenfinanzierung für die Rettungsgrabung in Teilbereichen zu übernehmen.

men, falls ansonsten der Zeitplan für den Bau der Sportanlage nicht eingehalten werden kann.

7. Angaben über Flächen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 5,2 ha, davon entfallen auf

a) Sporgelände mit Grünfläche	4,760 ha
b) überbaubare Fläche	0,270 ha
c) Gehwege	<u>0,170 ha</u>
	<u>5,200 ha</u>

8. Erschließungskosten

8.1. Grunderwerbskosten (DM)	
8.2. Gehwege, Parkflächen	DM 220.000
8.3. Verkehrssicherung	DM 20.000
8.4. Wasserversorgung	DM 100.000
8.5. Abwasserbeseitigung	DM 100.000
8.6. Sportanlage mit Flutlicht, Einzäunung und Ballfang	DM 2.300.000
8.7. Tennisanlage	DM 250.000
8.8. Grünflächen	<u>DM 200.000</u>
Gesamt, Brutto	<u>DM 3.190.000</u>

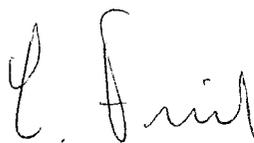
9. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten für den 1. Bauabschnitt in Höhe von DM 740.000 sind im Haushalt des Marktes Stadtbergen für die Jahre 1987 und 1988 enthalten.

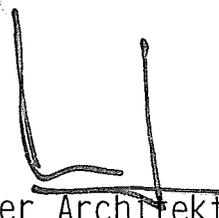
Aufgestellt:

Stadtbergen, den	12.11.1986
geändert	17.02.1987
geändert	30.06.1987
geändert	23.02.1988
geändert	06.09.1988

Stadtbergen, den ~~12.11.1986~~ 12.11.1986



1. Bürgermeister



Der Architekt