

TEIL C: BEGRÜNDUNG

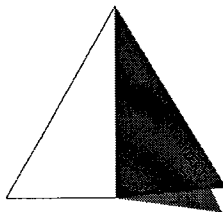
BEBAUUNGSPLAN S 35

"GEWERBEGEBIET NESTACKERWEG"

MARKT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 28.05.1998
geändert, den 09.07.1998
geändert, den 17.12.1998
geändert, den 25.02.1999
geändert, den 05.04.2000



ALOIS STROHMAYR

DIPL.-INGENIEUR ARCHITECT BDB/VFA
FÜR STADTBERGEN
86392 STADTBERGEN

ALOIS STROHMAYR
AM GRABEN 15, 86391

ARCHITEKT BDB/VFA
MARKT STADTBERGEN

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat in der öffentlichen Sitzung am 29.06.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 35 beschlossen.

- 1.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Gebiet ist entsprechend als gewerbliche Baufläche, im nördlichen Bereich als reduzierte gewerbliche Baufläche, festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben gem. Bescheid vom 26.09.1991 Az. 420-4621/377.8 genehmigt.

Inzwischen wurden 2 Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt, wobei die 2. Änderung mit Bescheid vom 25.03.1998 genehmigt wurde.

2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

Das Gebiet liegt zwischen der B 17 und dem Nestackerweg und zugleich an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Augsburg.

Die B 17 liegt hier auf der Dammlage, im Süden ca. 6,00 m über Gelände und im Norden noch ca. 2,00 m.

Der Verkehrslärm der B 17 wird durch eine Lärmschutzwand (unmittelbar am Fahrbahnrand) mit ca. 2,00 m Höhe abgeschirmt.

Durch den Nestackerweg ist die Erschließung des Gebietes bestehend und zugleich der direkte Anschluß zur B 17 gegeben.

Im nördlichen Bereich wurde im Grünstreifen entlang westlich des Nestackerweges eine Alleepflanzung mit Ahorn erstellt, die artengleich weitergeführt werden soll. Hier ist vorgesehen, westlich vom Grünstreifen einen Rad-Fußweg zu führen. Um hier die zulässigen Gewerbebauten von der Straße entfernt zu situieren, wurde eine Vorgartenfläche ohne Einfriedung von 3,0 m festgesetzt und die Baugrenze in 6,0 m Abstand geführt.

Der entlang der B17 geführten Rad - Fußwege mit der Unterführung und somit der Verbindung zum Schwimmbad wird nach Süden, am Dammfuß der B17 bis zur Einmündung in den Nestackerweg weitergeführt.

Die Baugrenzen wurden so großzügig wie möglich festgesetzt, um die Belange der Betriebe zu sichern. Die Höhenentwicklung wurde der Umgebung angepaßt. Um hier die Maßstäblichkeit zu wahren, wurde die Giebelbreite der Gebäude ab dem 2. Vollgeschosse auf 15,0 m festgesetzt.

3. Erschließung, Baugrund und Abfallbeseitigung

Das Gebiet liegt im Osten des Gemeindegebietes zwischen der B 17 und der Kasernenbebauung auf dem Gebiet der Stadt Augsburg.

3.1 Erschließung

Die Erschließung ist durch den Nestackerweg gegeben und bestehend. An Ausbauarbeiten ist die Anlage bzw. Weiterführung des Grünstreifens mit Bäumen sowie der Bau eines Rad-Fußweges vorgesehen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über den bestehenden Kanal im Nestackerweg gesichert und möglich. Dieser Kanal leitet die Abwasser über den Nestackerweg und Mittlerer Weg, also über die Kanäle der Stadt Augsburg zur Kläranlage.

Die bestehende Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend behandeln.

Mit dem Tiefbauamt der Stadt Augsburg werden die Grundlagen sowie die erforderlichen Vereinbarungen geschlossen.

Die Einzelgrundstücke sind an die Kanalisation der Stadt Augsburg im Nestackerweg anzuschließen. Die Stadt Augsburg errichtet keine weiteren Erschließungskanäle. Die Parzellierung der Grundstücke ist danach auszurichten.

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 Gründstreifen und Gehölzpflanzungen sollten angelegt werden.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, 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.

3.3 Wasserversorgung

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

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 1.600 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 100 m Hydranten einzubauen.

3.4 Energieversorgung

a) Elektro

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

Um bei Bau- und 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 neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Vorsorglich ist eine Trafostation am Hangfaß der B17 vorgesehen und im Plan dargestellt. Ob weitere Anlagen erforderlich werden, hängt vom Bedarf und der Nachfrage ab.

b) Gas

Durch das Plangebiet verläuft entlang der westlichen Grenze eine Erdgas-HD-Leitung DN 300, PN 40 der Stadtwerke Augsburg. Auf Grund ständiger Betriebsüberwachung und eventueller Reparaturarbeiten an der Leitung ist das Überpflanzen mit Bäumen und höherwachsenden Sträuchern aus Betriebssicherheitsgründen unzulässig. Ein Schutzstreifen von +/- 2,50 m ist zwingend einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt G 463).

3.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

3.6 Heizenergie

Entlang des Nestackerweges, auf der Fläche der Sheridankaserne, befindet sich eine ausreichend dimensionierte Fernwärmeleitung der Stadtwerke, die die US-Gebäude östlich des Nestackerweges versorgt. Das Bebauungsgebiet sollte ebenfalls von dieser Leitung aus mit der Heizenergie Fernwärme versorgt werden.

Alternativ zur Fernwärmeversorgung kann das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden. Hierzu befinden sich nördlich des Plangebietes eine ausreichend dimensionierte Erdgas- Niederdruck- Leitung.

3.7 Baugrund, Grundwasser, Überschwemmungsbereich

a) Das Gelände ist relativ eben.

Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen.

b) Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Aufgrund von Angaben aus vergleichbaren Bereichen ist davon auszugehen, daß das Grundwasser nicht höher als 2,0 m unter Geländeoberkante ansteigt. Vorsorglich wird empfohlen, die Keller entsprechend bautechnisch auszuführen (Wanne o.ä.). Die Grundwassersituation ist im Rahmen der Gründungsarbeiten zu überprüfen.

c) Erfahrungen zeigen, daß der Schlaugraben bei Starkregen schnell Hochwasser führt und die angrenzenden tieferliegenden Grundstücke überflutet.

Die möglichen Überflutungsgrenzen, die vom Straßenbauamt Augsburg im Zusammenhang bei der Planfeststellung der B 17 erstellt wurden, sind im

Plan dargestellt. Wie aufgezeigt, ist im nördlichen Bereich nicht auszuschließen, daß es zu Überflutungen kommt.

Derzeit kann ein 100-jähriges Hochwasser für das geplante Baugebiet nicht schadlos abgeführt werden.

Bezogen auf den Bebauungsplan bedeutet dies, daß eine Festsetzung übernommen werden muß, die den Raumverlust durch Hochbauten ausgleicht. Unter Berücksichtigung der Belange wie Hochwasserschutz, Wohl der Allgemeinheit, Auswirkungen auf Dritte wird festgelegt:

- Die bestehenden Geländehöhen dürfen nicht verändert werden;
- im nördlichen Bereich (Gebiet für reduzierte Immissionen) ist auf dem Baugrundstück der durch Hochbauten entstehende Rückhalteraumverlust auszugleichen. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Zusätzlich wurde noch ein sog. Hochwasserkanal neben dem geplanten F+R-Weg entlang des Nestackerweges festgesetzt.

3.8 Verdachtsflächen für Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - vor allem auf Flur Nr. 870 und 871/3 - ist mit Bodenbelastungen zu rechnen.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren, ist gutachtlich nachzuweisen, daß keine Gefährdung von Gesundheit und Leben von Menschen durch Bodenverunreinigungen besteht. Die Kennzeichnung als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen gilt für die beiden genannten Grundstücke.

4. Flächenbilanz

4.1	Größe des Geltungsbereiches	= 2,69 ha
4.2	Verkehrsflächen mit Grün und Anteil Nestackerweg	= 1,15 ha
4.3	Priv. Grünflächen	= 0,12 ha
4.4	Bauland	= 1,42 ha

5. Erschließung

5.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich. Voraussichtlich ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

a)	Grunderwerb für öffentliche Flächen	DM	. / .
b)	400 lfdm. R + F mit 4,0 m a' DM 340,00	ca. DM	136.000,00
c)	200 lfdm. Grünstreifen mit Bepflanzung a' DM 85,00	ca. DM	17.000,00
d)	DM 250 lfdm. Wasserleitung mit Hydranten und Schieber a' DM 550,00	ca. DM	137.500,00
e)	DM 4 Brennstellen a' DM 4.000,00	ca. DM	<u>16.000,00</u>
		DM	306.500,00
f)	DM 10 % Unvorhergesehenes (Straßenanbindung, Randsteine)	DM	<u>30.000,00</u>
		DM	<u>336.500,00</u>

5.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortsatzungen.

5.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahr 1998 - 2003 einschl. der Anliegerbeiträge.

6. Belange des Naturschutzes, Grünordnung

6.1 Das Gebiet liegt zwischen der B 17 und dem Nestackerweg.

Die Böschungen an der B 17 sowie an der Auffahrtsrampe sind optimal begrünt und mit Bäumen - Birken und Sträuchern - eingewachsen. Westlich des Nestackerweges sind von Norden her, entlang der Straße, eine Alleepflanzung aus Ahorn. Im südlichen Bereich besteht die Pflanzung einer Baumschule. Die restliche Fläche ist stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern.

- 6.2 Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Gewerbe.
Es ist daher beabsichtigt, entlang des Nestackerweges (Westseite) den vorhandenen Grünstreifen weiterzuführen, einschl. der Ahornpflanzung.
Südlich des Fußweges am Schlaugraben wird ebenfalls auf Privatgrund eine Baumpflanzung erstellt.
Um der bestehenden Situation gerecht zu werden, wurden begrünte Vorgartenbereiche ohne Einfriedung festgesetzt, einschl. eines Mindestrahmens für die Durchgrünung.
Damit ist sichergestellt, daß sich die Baufläche sowie die künftigen Baukörper einordnen und entsprechende Grünpflanzflächen entstehen.
- 6.3 Im Bebauungsplan sind solche Festsetzungen getroffen, die der Lage entsprechend Ein- und Durchgrünungen sichern.
- 6.4 Die Eingriffsregelung hinsichtlich des Naturschutzes ist nicht anzuwenden
- es besteht seit Jahren Baurecht
 - der Aufstellungsbeschluss wurde 1995 gefaßt
 - im Vorgriff auf die Planung erfolgten bereits Pflanzmaßnahmen und Beseitigung der Altautos am Straßenrand
 - den Belangen des Naturschutzes wird durch die bereits begonnenen Maßnahmen sowie durch die Festsetzungen in § 8 Rechnung getragen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Das Gebiet liegt zwischen der B 17 und der Zufahrt Nestackerweg. Von der umgebenden Bebauung (ehemalige Kaserne im Osten, Wohngebiet im Norden), ist gemäß der bestehenden Nutzung mit keinen Belästigungen zu rechnen.
- 7.2 Die Belastungen für das Gebiet sind vor allem Verkehrslärmbelastungen.
Die B 17 ist durch eine bestehende Lärmschutzwand abgeschirmt.
- 7.3 Wegen des Verkehrslärmes vom Nestackerweg wird empfohlen, Aufenthalts-/Büroräume und die zulässigen Wohnungen nicht in Straßennähe zu situieren bzw. schützenswerte Räume auf die straßenabgewandte Seite zu legen. Die bestehende, schützenswerte Wohnbebauung ist durch die Gebietsabstufung ausreichend berücksichtigt bzw. geschützt.
- 7.4 Entsprechend den vorgenommenen Gebietsfestsetzungen wird darauf hingewiesen, daß das Gewerbeareal GRed. nicht uneingeschränkt gewerblich nutzbar ist. Insoweit wird darauf aufmerksam gemacht, daß nur solche Betriebe zulässig sind, die neben der Verursachung relativ geringer Geräusentwicklung auch hinsichtlich des Ausstoßes luftfremder Stoffe als umweltfreundlich zu bezeichnen sind.

8. Lückenlose Einfriedung und Bauverbotszone an der B 17

Auf die Einhaltung der Bauverbotszone von 20,0 m (ab Fahrbahnrand) sowie die Unzulässigkeit von Zugängen und Zufahrten wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

9.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Stadtbergen ausreichend Geschäfte vorhanden (in ca. 600 - 900 m Entfernung).

9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw. sind ebenfalls im Umkreis.

10. Verwirklichung der Planung

Das Baugebiet wird für die Ansiedlung von Mischnutzung, Geschäfte, Büros und Gewerbe bereitgestellt.

Es ist mit einer schrittweisen Verwirklichung zu rechnen.

02. Mai 2000

Stadtbergen, den



(Siegel)

.....
1. Bürgermeister