



MARKT
STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

S 42

ALTDENK I D E Z E N T R U M

BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN

GEÄNDERT

30.04.92

30.07.92

27.10.92

28.01.93

27.07.93

KNECHT INGENIEUR BÜRO



Ingenieurbüro für Bauwesen,
Hochbau, Tiefbau, Umweltschutz
Wohnungsbau, Bauleitplanung
Uli Knecht, Dipl. Ing., BDB
Bismarckstrasse 57
86391 Stadtbergen
Tel. 08 21 / 43 61 86, Fax 08 21 / 43 74 79



1. Entwicklung und Veranlassung

- 1.1 Im Zentrum des Marktes Stadtbergen befindet sich derzeit ein Alten- und Pflegeheim mit 80 Plätzen. Der Träger ist das Diakonische Werk Augsburg. e. V. der evangelischen Kirche. An Alten- und Pflegeheimplätzen besteht sowohl in Augsburg als auch in der Marktgemeinde Stadtbergen eine sehr große Nachfrage.

Der Altersaufbau der Wohnbevölkerung, welcher durch die letzte Volkszählung im Jahre 1987 dokumentiert ist, bestätigt diesen großen Bedarf.

In der Marktgemeinde Stadtbergen setzt sich die Altersstruktur der Wohnbevölkerung über 60 Jahre wie folgt zusammen:

60 bis unter 63 Jahre	3,8 %
63 bis unter 65 Jahre	2,4 %
65 bis unter 70 Jahre	5,9 %
70 bis unter 75 Jahre	4,9 %
75 bis mehr Jahre	7,6 %

Die Wohnbevölkerung über 65 und mehr Jahre beträgt allein 18,4 % und ist damit als überdurchschnittlich hoch einzustufen.

Aufgrund der günstigen Lage des Marktes Stadtbergen hat sich ein privater Träger - die Dr. Frank Stiftung - am südlichen Ortsrand zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Altenpflegeheim die notwendigen Grundstücksflächen gesichert.

Geplant ist die Errichtung von 100 Wohneinheiten in der Seniorenwohnanlage, sowie 30 Plätze im Altenpflegeheim.

Für Stadtberger Bürger sind 30 Wohneinheiten in der Seniorenwohnanlage und 20 Plätze im Altenpflegeheim vertraglich gesichert. Diese günstigen Voraussetzungen waren für den Marktgemeinderat Anlaß genug, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Seniorenwohnanlage zu schaffen.

- 1.2 Die Gemeinde Stadtbergen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet (Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP-VO vom 10.03.1976).

2. Verfahren zur Aufstellung

- 2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 30.04.1992 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet

"Südlicher Ortsrand, zwischen der verlängerten Beethovenstraße im Osten und dem Krautgartenfeld im Westen" einen Bebauungsplan aufzustellen.

- 2.2 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 des Ingenieurbüros Uli Knecht, Bismarckstraße 57, 86391 Stadtbergen, vom 30.04.1992, der Satzungstext, sowie diese Begründung wurden vom Marktgemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange, nach § 4, Abs. 1, BauGB vorzulegen, sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 2, BauGB in Form eines Darlegungstermines durchzuführen.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991, Nr 420-4621/377.8.

Das Planungsgebiet ist dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wurde mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 30.04.1992 beschlossen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan zu ändern.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan des Marktes Stadtbergen hat das Landratsamt Augsburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange angeregt, die Siedlung Robert-Koch-Straße unter Aufrechterhaltung der Park- und Grünanlagen nach Norden, also zum Ortskern hin weiterzuführen. Das Anbinden der Siedlung Robert-Koch-Straße an den Zentrumsbereich im Norden wäre siedlungsstrukturell und städtebaulich sinnvoll und bietet optimale, fußläufige Verbindungen zu allen Infrastruktureinrichtungen, einschließlich der Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Erläuterung der vorliegenden Planung

Das Baugebiet wird durch folgende umgebende Kriterien beeinflusst:

- die ruhige Ortsrandlage
- die im Norden vorhandene ein- und zweigeschoßige Bebauung als derzeitiger Ortsrand
- die im Süden vorhandene, eingeschößige Bebauung nördlich der Robert-Koch-Straße
- die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Park- und Grünanlagen mit dem in der Natur vorhandenen Schlaugraben

- die im Osten vorbeiführende Bundesstraße (B 17)

Die oben aufgeführten Kriterien bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit. Für das Seniorenwohn- und -pflegeheim stehen nun 12.000 m² zur Verfügung. Zur Realisierung des geplanten Raumprogrammes der Dr.-Georg-Frank-Stiftung ist eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten maximal zulässigen Geschoßflächenzahl für allgemeine Wohngebiete erforderlich. Dies ist durch folgende besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

1. Für den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes ist die GFZ auf 0,8 begrenzt. Lediglich für die im WA befindliche Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der besonderen Funktion, die durchaus auch eine städtebauliche Dominanz zuläßt, eine höhere GFZ ermöglicht.
2. Ein Ausgleich für die höhere Dichte ist in der vorgelagerten Parkanlage zu sehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein unmittelbar an das Seniorenzentrum angrenzendes, 4.500 m² großes, Grundstück, als öffentliche Grünfläche gesichert.

Öffentliche Belange stehen der geringfügigen (ca. 4,2 %) Überschreitung der für WA max. zulässigen GFZ nicht entgegen.

Für die Flächenanteile des Gemeinbedarfs (Einrichtungen und Gebäude für soziale Zwecke), also den Flächenanteil für die Errichtung der Seniorenwohnanlage wurde die höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße auf max. 3, bei vier Gebäudeteilen im westlichen Bereich auf 4 beschränkt. Ein weiteres Vollgeschoß ist jeweils im Dachraum zulässig.

Die Errichtung von Pult-, Sattel- und Flachdächern ist zulässig.

Die Zulässigkeit für die Errichtung von 4 Vollgeschoßen ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, sowie aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Durch die relativ große Park- und Grünzone im Norden zum ruhigen zweigeschoßigen, vorhandenen Ortsrand wird ein spannungsfreier Übergang geschaffen.

Auch die vier viergeschoßigen Gebäudeteile sind vertretbar, da ihnen eine größere Freifläche vorgelagert ist, die im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine reizvolle Platzsituation bildet.

Im Süden und Westen dieser Gemeinbedarfsflächen für das Altenhilfezentrum werden zweigeschoßige Baukörper mit Satteldächern vorgelagert, welche in Teilbereichen nochmals auf eingeschößige Baukörper mit Satteldach abgestuft werden.

Damit ist auch ein harmonischer Übergang zur bestehenden Siedlung Robert-Koch-Straße gewährleistet.

Neben dieser baulichen Abstufung als Übergang zwischen dem Altenhilfezentrum und der bestehenden Bebauung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, wurde im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser die Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Auch damit soll ein Übergang zwischen der dichteren Bebauung und der bestehenden, lockeren Wohnbebauung erreicht und eine städtebauliche Unverträglichkeit des Baugebietes mit dem Bestand vermieden werden.

Es ist davon auszugehen, daß durch die Nähe zum Altenheim, das ja mit seinen Einrichtungen nicht nur für die Bewohner zugänglich sein soll, im Wohngebiet viele Kleinwohnungen speziell für ältere Bürger entstehen. Dies würde zu einer unerwünschten einseitigen Struktur des Baugebietes ("Altenviertel") führen. Um eine ausgewogene Entwicklung des Gebietes im Sinne einer gemischten Alters- und

Familienstruktur zu gewährleisten, erscheint die Festlegung der max. zulässigen Wohneinheiten in den übrigen Bebauungsplanbereichen erforderlich.

Die Baugrenzen wurden relativ eng als sogenannte Baufenster ausgewiesen, um zum einen in Abstimmung auf das Altenhilfezentrum die dargestellte Anordnung der Baukörper sicherzustellen und zum anderen eine Überschreitung der vorgegebenen, städtebaulichen Dichten von Anfang an zu verhindern.

5. Erschließung und Verkehr

- 5.1 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt unabhängig vom bestehenden Straßennetz ausschließlich über die Panzerstraße. Nach den festgelegten Grenzen des Geltungsbereiches erscheint eine über 280 m neu zu bauende Zubringerstraße für dieses Baugebiet als unwirtschaftlich. Wie jedoch dem Planentwurf zu entnehmen ist, wurde beidseits dieser Straße nachrichtlich eine mögliche weitere Bebauung aufgezeigt. Mit Realisierung dieser Bebauung hat dann der vorgenannte Straßenzug in der dargestellten Ausbaubreite seine Berechtigung als vollwertige, abrechenbare Erschließungsstraße.

Der Querschnitt der Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,0 m ausreichend bemessen.

Zur Verlangsamung des Verkehrs wurden Verbremselemente eingeplant.

Insbesondere wurde bei dieser künftigen Haupteerschließungsstraße im Hinblick auf das Altenhilfezentrum auf eine optimale Fuß- und Radwegverbindung Wert gelegt.

Deshalb wurde im Westen dieser Haupteerschließungsstraße ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m gewählt, welcher durch einen 2,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Dieser Grünstreifen wird alleeartig bepflanzt.

Auf der Ostseite der Fahrbahn wurde nochmals ein Geh- und Radweg mit 2,5 m Breite vorgesehen, welcher im letzten, nördlichen Teilbereich wiederum durch einen 1,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Dieser Gehweg mündet weiter im Norden in einen Rad- und Fußweg mit einer Breite von 3,0 m, der die optimale fuß- und radläufige Verbindung über die Beethovenstraße ins Zentrum von Stadtbergen sicherstellt.

Diese Haupteerschließungsstraße endet 120 m vor dem bestehenden Ortsrand mit einer großzügigen Wendeschleife vor dem Altenhilfezentrum. Eine nach Westen weitergehende Sackstraße mit großzügigem Wendehammer ermöglicht die Erschließung der hier ausgewiesenen Wohngebäude.

Über die nicht ausreichend bemessene Robert-Koch-Straße soll keine Verknüpfung mit dem neuen Baugebiet entstehen.

Sie wurde daher als Sackstraße mit ausreichender Wendeanlage geplant. Eine Rad- und Fußwegverbindung ist vorgesehen.

- 5.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt nicht enthalten. Die Abwasserentsorgung ist jedoch gesichert, nachdem durch Reduzierung früher, im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohnbauflächen freie Kapazitäten zur Verfügung stehen. Im Bereich der Trasse der Haupteerschließungsstraße, einen derzeit bestehendem Feldweg in Verlängerung der Beethovenstraße, liegt der Verbandsammler des Abwasserzweckverbandes Augsburg West.

Damit ist der Anschluß an die bestehende Kanalisation grundsätzlich möglich. Die Entwässerung selbst erfolgt im Trennsystem.

- 5.3 Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Trinkwasserversorgung selbst (Verteilung) erfolgt in diesem Bereich durch den Markt Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.

Zur Sicherstellung dieser Entnahmemenge von 30 l/s wurde in den vergangenen Jahren eine neue Ringleitung mit der Nennweite 400 im Zuge des Rad- und Fußweges entlang des Schlaugrabens verlegt.

- 5.4 Grundwasser, Überschwemmungsbereiche

Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Aufgrund von Messungen in vergleichbaren Bereichen ist davon auszugehen, daß das Grundwasser auch bei Starkregen nicht höher als 2,0 m unter Geländeoberkante ansteigt.

Nicht auszuschließen ist, daß bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen der Schlaugraben überläuft und die südlich angrenzenden, tieferliegenden Flächen überflutet. Derzeit kann ein 100-jähriges Hochwasser für das geplante Baugebiet nicht schadlos abgeführt werden.

Als erste Sofortmaßnahme plant der Markt Stadtbergen den Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens mit ca. 26.000 m³ Rückhaltevolumen, das einen 8-jährigen Regen zurückhalten soll.

Bei entsprechender Auslegung der abflußregulierenden Drossel kann damit eine Verschlechterung der Situation für die bestehende Bebauung ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit dem WWA DON wird angestrebt, alle weiteren naturverträglichen und landschaftskonformen Rückhaltemaßnahmen in einem angemessenen Zeitrahmen aufzugreifen, um einen größtmöglichen Wasserrückhalt im Einzugsgebiet des Schlaugrabens für ein 100-jähriges Hochwasser zu erreichen.

Gemäß § 12 der textlichen Festsetzung ist geregelt, daß der Erdgeschoßfertigfußboden, die Kellerlichtschächte, die Kellerumfassungswände und die Tiefgaragenzufahrt mindestens 10 cm über dem Wasserstand des 100-jährigen Berechnungsregens liegen muß.

- 5.5 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 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 den Straßenbegrenzungslinien übereinstimmen.

5.6 Erdgas

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

6. Grünordnung

6.1 Beschreibung des Planbereiches Naturraum

Der Planbereich liegt in der Ebene am Rande des landschaftlich reizvollen Westabhangs des Wertachtales. Der ebene Planungsbereich ist durch seine Lage am Ortsrand von Westen und Osten gut einsehbar. Im Süden grenzt der Planbereich an die bestehende Siedlung Robert-Koch-Straße.

Die Flächen im Westen und Osten des Planbereiches sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

- 6.2 Zur Sicherstellung einer landschaftsbezogenen Ortseingrünung ist im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ein Landschaftsschutzstreifen vorgesehen. Dieser befindet sich mit seiner gesamten Breite auf privaten Grundstücken. Er besteht aus bodenständigen, niedrigen Laubgehölzen, die durch Bäume aufgelockert werden. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen. Die Art und das Ausmaß der Bepflanzung sind im jeweiligen Baugesuch im Außenanlageplan Maßstab 1:100 darzustellen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Verkehrslärm ist zu erwarten von der im Osten vorbeiführenden B 17. Die Entfernung zum Rand dieses neuen Baugebietes beträgt ca. zwischen 190 m im Süden und 320 m im Norden. Zum Schutz dieses Baugebietes vor Lärmeinwirkungen wurde im Zuge des Neubaues der B 17 auf Kosten des Marktes Stadtbergen eine Schallschutzwand am westlichen Fahrbahnrand der B 17 errichtet. Die Schutzwirkung und Festlegung dieser Schallschutzeinrichtung basiert auf einer schalltechnischen Voruntersuchung, Bericht Nr. 11071/1 des Beratungsbüros Müller BBM GmbH. Die Lärmschutzwand wurde in einer Höhe von 2,5 m errichtet. Das Untersuchungsgebiet hat sich auf den Bereich südlich der Robert-Koch-Straße bezogen und ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Entfernung zwischen dem ostseitigen Rand dieses Bebauungsplanes und dem westseitigen Fahrbahnrand der B 17 (bzw. Lärmschutzwand) beträgt im Mittel ca. 245 m und ist damit um ca. 100 m weiter von der B 17 entfernt als das oben genannte Gutachten zugrunde liegende Untersuchungsgebiet.

Mit Eintrag der auf der Basis dieses Gutachtens ermittelten "Isophonenkurven 45 dB (A) und 50 dB (A)" in der Planzeichnung, ist der Bereich des Bebauungsplangebietes gekennzeichnet, für den aufgrund geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte Schallschutz erforderlich wird.

- 7.2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen müssen so gestaltet werden, daß in den beachtenswerten Nachbarschaftsbereichen Lärm- und Abgaseinwirkungen ausgeschlossen werden.
Die detaillierten Festsetzungen im Textteil sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
Ein Nachweis über die Einhaltung eines adäquaten Immissionsschutzes ist zu führen, wenn von den Festsetzungen im Textteil abgewichen wird.
- 7.3 An den östlichen 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.
Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig ortsüblichen" ist dies mit ländlichem Wohnen vereinbar.
- 7.4 Im östlichen Bereich des Plangebietes muß mit freizeitspezifischen Immissionen durch das in mittelbarer östlicher Nachbarschaft befindliche Frei- und Sportbad - zumindest in den Sommermonaten - gerechnet werden.

8. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35189, Fax 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

9. Erschließungskosten

Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig.

9.1 Grunderwerb, Vermessung, Notar

Die notwendigen öffentlichen Flächen werden von den Grundstückseigentümern dem Markt Stadtbergen kostenlos übertragen.

Zur Sicherstellung des grundbuchmäßigen Eintrages sowie zur Gewährleistung des notwendigen Wertausgleiches der betroffenen Grundstückseigentümer wurde ein Umlegungsverfahren beschlossen.

Vermessungskosten, Notar 60.000,-- DM

Die notwendigen öffentlichen Flächen im südlichen Teilbereich (also die gesamte Haupteerschließungsstraße) ist durch den Markt Stadtbergen noch zu erwerben.

Straßengrunderwerb, Vermessung, Notar 180.000,-- DM

Grunderwerb für den öffentlichen Park mit 6000 qm
Vermessung, Notar 250.000,-- DM

Gesamtkosten:
Grunderwerb, Vermessung, Notar 490.000,-- DM

9.2 Westseitige Erschließungsstraße mit Wendehammer

ca. 130 m (Querschnitt 6,0 + 1,5 m) x DM 1.350,-- 175.500,-- DM

ca. 90 m (Querschnitt 5,5 m) x DM 950,-- 85.500,-- DM

Wendehammer 16 x 15 m + Parkflächen 20 x 5 m

(340 qm x DM 180,--) 61.200,-- DM

Oberflächenwasserkanal
205,0 lfm x DM 550,-- 112.750,-- DM

Beleuchtung

6 Brennstellen x DM 6.000,--	36.000,-- DM
Bepflanzung	80.000,-- DM
<u>Kosten der westseitigen Erschließungsstraße</u>	<u>.550.950,-- DM</u>
9.3 <u>Haupterschließungsstraße mit Wendeschleife, Rad- und Fußwege, Grünstreifen, Fahrbahn, Anbindung an die Panzerstraße durch Kreisverkehr</u>	
ca. 460 m (Querschnitt 2,5 + 2,0 + 6,0 + 2,5) x DM 2.250,--	1.035.000,-- DM
Zuschlag für Pflasterbereiche ca.(100 m x 5,0 m) x DM 500,--	50.000,-- DM
Anbindung durch Kreisverkehr	220.000,-- DM
Oberflächenwasserkanal ca. 420 lfm x DM 550,--	231.000,-- DM
Beleuchtung ca. 14 Brennstellen x DM 6000,--	84.000,-- DM
Bepflanzung	350.000,-- DM
<u>Kosten der Haupterschließungsstraße</u>	<u>1.970.000,-- DM</u>
9.4 <u>Selbständige Fuß- und Radwege</u>	
ca. 650 m x ca. DM 400,--	260.000,-- DM
Oberflächenentwässerung pauschal	120.000,-- DM
Bepflanzung	100.000,-- DM
<u>Kosten der selbständigen Fuß- und Radwege</u>	<u>480.000,-- DM</u>

9.5	<u>Verlängerung der Robert-Koch-Straße mit südseitiger Grünanlage</u>	
	ca. 65 m x DM 1.200,--	78.000,-- DM
	Wendehammer am der bestehenden Robert-Koch-Str.	60.000,-- DM
	Oberflächenentwässerung pauschal	27.500,-- DM
	<u>Bepflanzung</u>	<u>30.000,-- DM</u>
	<u>Kosten der Robert-Koch-Straße</u>	<u>195.500,-- DM</u>
9.6	<u>Gestaltung und Anlage der öffentlichen Parkflächen mit Wasserflächen und Fußwegen</u>	
		<u>450.000,-- DM</u>
	<u>Kosten der Parkanlage</u>	<u>450.000,-- DM</u>
9.7	<u>Schmutzwasserkanal NW 25</u>	
	ca. 300 m x DM 900,-- (Vorausgesetzt wird, daß im Verlauf des Verbandsammlers die Hausanschlüsse unmittel- bar angeschlossen werden können)	270.000,-- DM
	Hausanschlüsse ca. 30 Stk. x DM 4.500,--	<u>135.000,-- DM</u>
	<u>Kosten Schmutzwasserkanal</u>	<u>405.000,-- DM</u>
9.8	<u>Wasserleitung</u>	
	ca. 770 m x DM 550,--	423.500,-- DM
	Hausanschlüsse ca. 40 Stk. x DM 3.200,--	<u>128.000,-- DM</u>

Kosten Wasserleitung 551.500,-- DM

Herstellungskosten
für gesamte Erschließungsanlage 5.092.650,-- DM

Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des §127 BauGB gelten die Gemeindlichen Satzungen.

Vorgesehene Finanzierung

Durch die Anliegerbeiträge und dem Gemeindeanteil aus dem laufenden Haushalt.

Der Markt Stadtbergen behält sich vor, Teile dieser Erschließungsmaßnahmen über Erschließungs- und Finanzierungsverträge abzuwickeln.

10. Baulandflächen

10.1 Größe des Geltungsbereiches

= 5,66 ha 100,00 %

10.2 Verkehrsflächen

= 1,35 ha (mit Verkehrsgrün) 23,85 %

10.3 Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen mit Rad- und Fußwegen sowie Flächenanteil des Schlaugrabens)

= 0,81 ha 14,32 %

10.4 Gemeinbedarfsflächen

= 1,0 ha 17,66 %

10.5 Nettowohnbauland

= 2,5 ha 44,17 %

11. Einwohner

11.1 Einwohner aus der Seniorenwohnanlage

100 WE davon	
70 WE x 2 Einwohner	140 Einw.
30 WE x 1 Einwohner	30 Einw.
Gesamt	170 Einw.

11.2 Einwohner aus Altenpflegeheim

30 Pflegeplätze	30 Einw.
-----------------	----------

11.3 Einwohner aus Personalwohnungen

12 WE x 2 Einwohner	24 Einw.
---------------------	----------

Summe aus Flächen für Gemeinbedarf	224 Einw.
-------------------------------------------	------------------

11.4 Einwohner aus dem Bereich der Wohnbauflächen

Haushaltsgröße
Je Wohneinheit werden 2,6 Einwohner erwartet.

Eigentumswohnanlagen mit II + D	
120 WE x 2,6	312 Einw.

Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit I + D	
20 WE x 2,6	52 Einw.

Zu erwartende Einwohner aus der Wohnbaufläche	364 Einw.
------------------------------------------------------	------------------

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung einschließlich der Bewohner des
Altenhilfezentrums um 590 Einwohner ist zu rechnen.

12. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

Das Zentrum der Gemeinde Stadtbergen mit allen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Rathaus, Hallenbad, Ärzte, Apotheken, Banken, Geschäfte und Büros liegen in ca. 500 m Entfernung.

Durch die großzügige Vernetzung über Rad- und Fußwege sind alle Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar.

In einer Entfernung von nur 650 m liegt die Straßenbahnhaltestelle. Über diese optimale, öffentliche Personennahverkehrsmittel kann die Stadt Augsburg zu jeder Zeit erreicht werden.

Das Zentralklinikum mit allen medizinischen Einrichtungen liegt im Norden von Stadtbergen auf der Gemarkung der Stadt Augsburg in einer Entfernung von 3,0 km vom Altenhilfezentrum entfernt.

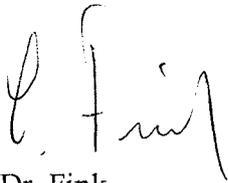
13. Verwirklichung der Planung

Es wird mit einem Realisierungszeitraum von 3 Jahren gerechnet.

Aufgestellt:

Stadtbergen, den 17. Jan. 1994

Stadtbergen, den 30.04.1992
geändert, den 30.07.1992
geändert, den 27.10.1992
geändert, den 28.01.1993
geändert, den 27.07.1993



Dr. Fink
1. Bürgermeister



Uli Knecht, Dipl.Ing.