

nusser architektur büro

KAPELLENSTRASSE 11 86391 STADTBERGEN - DEURINGEN TEL. 0821/433444 FAX 0821/437348

begründung

zum Bebauungsplan Nr. S 48

SÜDLICH DER BISMARCKSTRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen Landkreis Augsburg

Stadtbergen: 23.5.1996

Geändert : 24.7.1997

**n u s s e r
a r c h i t e k t u r
b ü r o**
TEL. 0821/433444
FAX 0821/437348
86391 STADTBERGEN-DEURINGEN KAPELLENSTR.11

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Bereich zwischen Bismarckstraße und Oberer Stadtweg ist städtebaulich von besonderer Bedeutung für den Markt Stadtbergen, da in diesem Bereich neben der Wohnnutzung und untergeordnet gewerblicher Nutzung auch Bildungs-, Sozial- und Sporteinrichtungen untergebracht sind.

Trotz dieser "Sondernutzungen" überwiegt in dem Gebiet stadtnahes, ruhiges Wohnen im "Grünen".

Generell und insbesondere im betreffenden Bereich ist seit wenigen Jahren eine Umstrukturierung zu beobachten. Gartenflächen werden aus wirtschaftlichen Erwägungen zunehmend baulich genutzt, anstelle von Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen große Wohnanlagen. Um diese Entwicklung zu ordnen, hat der Marktgemeinderat die Überplanung des Bereiches beschlossen.

2. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 02.03.1995 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Nusser beauftragt. Ein erster Planentwurf in der Fassung vom 26.10.95 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.05.96 gebilligt. In dieser Sitzung wurde auch beschlossen, eine Alternativplanung auszulegen. Diese sieht für den Bereich zwischen Elias-Holl-Straße und Osterfeldstraße, nördlich von Kindergarten und Kinderhort, eine GFZ von 0.6 statt 0.5 vor. Ferner wurde das Baufenster für die Anwesen Elias-Holl-Str. 20 bis 26 nach Westen hin erweitert.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Stadtbergens besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.91 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Dabei handelt es sich überwiegend um straßenbegleitende Bebauung mit durchgrüntem Vorgärten und umfangreichen Freiflächen hinter den Gebäuden. In Teilbereichen ist die Bebauung sehr kleinteilig. Stellenweise sind die Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung nicht eingehalten.

Durch den Bebauungsplan soll gewährleistet werden, daß

- die Bebauung in der vorh. Struktur mit nicht zu großen Baukörpern grundsätzlich beibehalten wird
- Die Gartenbereiche weitgehend als Grünflächen erhalten bleiben
- eine zeitgemäße, gebietsverträgliche Nachverdichtung möglich wird.

Diese Zielsetzungen stehen teilweise im Widerspruch, da aufgrund der stellenweise sehr schmalen Grundstücke eine Erweiterung der Baufenster parallel zur Straße nicht möglich ist. Um größere Nachverdichtungen zu ermöglichen hätte eine Änderung der Firstrichtung vorgeschrieben werden müssen. Dies hätte einerseits eine unerwünschte gestalterische Umstrukturierung der Bebauung und andererseits einen Eingriff in die straßenabgewandten Gartenbereiche zur Folge gehabt.

Im Rahmen der Festlegung von sogenannten Baufenstern wurde versucht, diesen Konflikt für jedes Grundstück individuell zu lösen. In diesem Sinne wurde auch darauf verzichtet, die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu verlangen. Dies bedeutet, daß unabhängig von dieser Regelung die Baufenster, vorbehaltlich der Grenzen durch Grund- und Geschoßflächenzahlen, voll genutzt werden können. Allerdings wurde die Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO auf die Grundstücke beschränkt, bei denen dies für eine zweckmäßige, plankonforme Bebauung zwingend notwendig ist.

Ferner wurde in allen Fällen ein Mindestabstand von 6 m zwischen den Baufenstern eingehalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

Für den unter 2. angesprochenen Bereich an der Elias-Holl-Straße erfolgte eine alternative Auslegung. Hintergrund war die Absicht eines Verlages, dort seine Betriebsstätte anzusiedeln. Mit der ursprünglich vorgegebenen Baudichte und überbaubaren Fläche ließ sich dies nach den Vorstellungen des Bauherrn nicht realisieren. Problematisch erschien dem Marktgemeinderat die Möglichkeit, bei erweitertem Baufenster einen ca 22 m langen Baukörper zu errichten. Dies wäre insbesondere dann problematisch, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden müßten.

Eine Entscheidung in diesen Fragen sollte nach Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgen.

Insbesondere weil der Verlag seine Ansiedlungspläne aufgab, beschloß der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 24. Juli 1997, das weitere Verfahren mit der ursprünglichen Planung (vgl. unter 2.) weiterzuführen.

5. Erschließung

An den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen werden keine Veränderungen vorgenommen.

6. Grundwasser

Nach der Grundwassergleichenkarte der Stadt Augsburg wird der höchste Grundwasserstand mit 478 - 479m ü.NN angegeben. Die Gründung von Bauwerken - insbesondere mit Tiefgaragen - sollte über dem mittleren Grundwasserstand erfolgen. Gegebenenfalls sind Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden.

7. Flächen für Leitungsrechte

Über den Geltungsbereich des o.g. Bauvorhabens verläuft eine 110 kV-Leitung der Lech-Elektrizitätswerke. Die Leitungsmittelachse sowie die beidseitige Schutzzone sind im Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN/VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind deshalb mit den Lech-Elektrizitätswerken abzustimmen und Bauanträge ihnen gemäß § 76 BayBO zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Lech-Elektrizitätswerke müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 62 nicht zu gefährden und einen ausreichenden Arbeitsraum zu erhalten, muß eine Fläche mit einem Radius von 8.0 m um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ferner ist zu beachten, daß diese Fläche während der gesamten Bauphase unversehrt bleibt und deren Rand durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches gesichert werden muß.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.

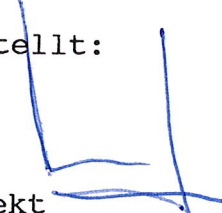
8. Baulandflächen

	ca in ha	in %
Größe des Geltungsbereiches	17.0	100.00
davon öffentliche Verkehrsflächen	1.5	8.82
öffentliche Grünflächen	0.2	1.18
Gemeinbedarfsflächen	4.3	25.29
private Grünflächen	0.2	1.18
Nettobauflächen	10.8	63.53

Stadtbergen, den 18. NOV. 1998


Dr. Fink
1. Bürgermeister

aufgestellt:


Nusser
Architekt