

**nusser architektur büro**

KAPellenSTRASSE 11 86391 STADTBergEN - DEURINGEN TEL. 0821/433444 FAX 0821/437348

## **begründung**

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. S 48

# **SÜDLICH DER BISMARCKSTRASSE**

der Marktgemeinde Stadtbergen Landkreis Augsburg

Stadtbergen: 8.12.2000

**n u s s e r  
architektur  
büro**  
TEL. 0821/433444  
FAX 0821/437348  
86391 STADTBergEN-DEURINGEN KAPellenSTR.11

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Für den Bereich zwischen Bismarckstraße und Oberer Stadtweg hat der Marktgemeinderat im Jahr 1998 einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, um Veränderungstendenzen in dem Gebiet städtebaulich zu ordnen. In diesem Zusammenhang wurden die mit Wohnbebauung genutzten Grundstücke Flur-Nr. 643/3, /4, /5 und /6 als "Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude" festgesetzt. Durch diese Festsetzung wollte der Marktgemeinderat dokumentieren, dass im Falle einer Beseitigung der alten Wohngebäude der bislang öffentlich genutzte Bereich erweitert werden soll.

In der Zwischenzeit hat sich ergeben, daß die auf obigem näher bezeichneten Grundstück befindlichen Wohngebäude kaum mehr zu vermieten sind und auf Grund der schlechten Bausubstanz und nicht mehr zeitgemässen Grundrisse abgebrochen werden müssen. Eine Sanierung kam aus oben genannten Gründen nicht in Betracht. Der Eigentümer der Wohngebäude, die Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL) hat gleichzeitig den Wunsch geäußert, auf der beschriebenen Fläche die Verwaltungsgebäude der WBL unterzubringen.

Im weiteren Verlauf wurde für das Grundstück ein gemeinsames Konzept entwickelt, das nachstehende Nutzungen beinhaltet:

- Verwaltungsräume für die WBL
- Bürgersaal
- Gastronomiebetrieb
- Jugendtreff
- Läden
- Wohnungen

Auf Grund der Komplexität der Nutzungen und der städtebaulich anspruchsvollen Aufgabe hat der Marktgemeinderat am 01.12.1999 beschlossen, über einen Architektenwettbewerb bestmögliche Lösungen zu erzielen. Aus den vielfältigen und sehr interessanten Bebauungsvorschlägen hat ein unabhängiges Preisgericht vier Preisträger und zwei Ankäufe ausgewählt. Sowohl der Aufsichtsrat der WBL als auch der Marktgemeinderat Stadtbergen haben entschieden, dass der Bebauungsvorschlag des 1. Preisträgers zur Ausführung kommen soll. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung soll die Umsetzung dieser Planung regeln.

## 2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 genehmigte Flächennutzungsplan sieht auf dem Gelände "Gemeinbedarfsfläche" vor. Nachdem die vorgesehene künftige Nutzung der eines Mischgebietes entspricht, hat der Markt-gemeinderat Stadtbergen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In dem noch laufenden Verfahren wurden bislang die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei wurden keine Einwendungen gegen die Planungsänderung erhoben.

## 3. Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die Bebauung soll der für Stadtbergen dringend notwendige Bürgersaal realisiert werden. Damit verbunden ist eine Attraktivierung des Standortes, der bereits heute zentrale öffentliche Funktion durch Schule, Kindergarten, Hort, Osterfeldhalle, Bücherei und Arbeiterwohlfahrt übernimmt. Diese zentrale Funktion soll ergänzt und bereichert werden durch einen kleinen Gastronomiebetrieb und diverse Läden. Wünschenswert wäre auch durch eine entsprechende Freiraumgestaltung den Platz durch Abhaltung von Märkten und dergleichen zu beleben. Darüber hinaus wird in verkehrsgünstiger Lage das Verwaltungsgebäude der WBL sowie einige Wohnungen gebaut.

Mit eine Aufgabe des Wettbewerbes war die verträgliche Unterbringung der aus dem umfangreichen Raumprogramm resultierenden erheblichen Baumassen. Bei dem zur Ausführung kommenden Bebauungsvorschlag wird dies durch die Anordnung der Gebäude, die Aufteilung in Baufelder sowie die Zweigeschossigkeit mit Flachdach bestens gelöst. Insbesondere gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung nehmen die Baukörper größtmögliche Rücksicht. Durch entsprechende Freiflächengestaltung erfolgt eine Einbindung in die vorhandene Grünstruktur.

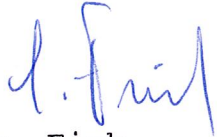
## 4. Finanzierung, Erschließungskosten

Die Kosten für die Baumassnahme trägt anteilig der Markt Stadtbergen. Die Finanzierung ist über den gemeindlichen Haushalt sichergestellt. Die Fläche ist bereits voll erschlossen, weshalb keine Erschließungskosten anfallen.

5. Zeitliche Realisierung

Der Baubeginn für das Vorhaben ist für Mitte 2001 vorgesehen.

Stadtbergen, den 17. DEZ. 2001



Dr. Fink  
1. Bürgermeister

aufgestellt:



Nußer  
Architekt