

- Teil C -

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan S 86
“Südwestlich der Ottostraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

vom 18.12.2015

geändert am:
01.02.2016
02.06.2016
29.09.2016

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe	4
2.2	Verkehrliche Anbindung	5
2.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	5
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.5	Topographie und Vegetation	6
2.6	Geologie und Hydrologie	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	9
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	9
4.	Ziele und Inhalte der Planung	10
4.1	Planungskonzept	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
4.5	Begründung weiterer Festsetzungen	13
4.6	Grünordnung	13
4.7	Verkehrliche Erschließung	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Umweltschutz	15
6.1	Allgemein	15
6.2	Immissionsschutz	16
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Arten- und Naturschutz	18
6.4	Altlasten, Abfall	19
6.5	Denkmalschutz	21
7.	Kostentragung, Vertragliche Regelung	21
8.	Städtebauliche Statistik	22
9.	In-Kraft-Treten	22

Begründung zum Bebauungsplan S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ der Stadt Stadtbergen in der Fassung vom 29.09.2016.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die beiden Grundstücke Fl.Nr. 281/1 und 281/24 im Südwesten der Ottostraße sind bereits vor Jahren brach gefallen, nachdem die ursprüngliche gewerbliche Nutzung (Fa. Renner und Fa. Fröschle) auf diesen Flächen aufgegeben wurde. Von Seiten des jetzigen Grundstückseigentümers, der M. Dumberger GmbH & Co.KG wird bereits seit Jahren versucht, dieses Areal einer Folgenutzung für Wohnzwecke zuzuführen. Nachdem die beiden Grundstücke infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung bis Mai 2014 aber noch im Altlastenkataster des Landkreises Augsburg geführt wurden, konnte eine derartige Nutzung bislang jedoch nicht verwirklicht werden. Nach Vorlage entsprechender Begutachtungen (Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG vom 07.11.2013 und 27.02.2014) hat das Landratsamt Augsburg die beiden Grundstücke mit Bescheid vom 08.05.2014 (Az.: 51.33-1783/01-STA/204-12) zwischenzeitlich aber aus dem Altlastenkataster entlassen. Eine grundsätzliche Verträglichkeit einer Wohnnutzung auf dem Areal südwestlich der Ottostraße mit den unmittelbar östlich und südlich benachbarten gewerblichen Nutzungen konnte mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner GbR (Untersuchung vom 14.11.2014) nachgewiesen werden. Bei der zwischenzeitlich auf Grundlage des aktuellen Baukonzeptes nochmals fortgeschriebenen Untersuchung (Bericht Nr. 213108/3 vom 18.01.2016), konnte die Verträglichkeit einer Wohnnutzung an dem geplanten Standort auch für das aktuelle Konzept bestätigt werden.

Nachdem für das Innerortsareal infolge der vorwiegend gewerblich geprägten Nachbarschaft in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg keine Zulässigkeit von Wohnbebauung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich ist, hat die M. Dumberger GmbH & Co.KG mit Schreiben vom 19.12.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbebauung für das Areal südwestlich der Ottostraße an die Stadt gestellt.

Mit dem Angebot an neuen Wohnbauflächen kann dem stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Stadtbergen gegen-

gesteuert werden. Die geplante Reaktivierung des Innerortsareals trägt zudem in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Stadtrat der Stadt Stadtbergen in seiner Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung („Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO) auf dem Areal südwestlich der Ottostraße den Bebauungsplan S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ aufzustellen. Um die Erschließung der Wohnbauflächen auch künftig gewährleisten zu können, wird ein Teilbereich der Ottostraße in den Umgriff des Bebauungsplanes S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ aufgenommen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst einen Teil der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage (Straße, Gehweg) „Ottostraße“ (Fl. Nr. 281/4) und die unmittelbar südwestlich bzw. westlich an diese Straße anliegenden Grundstücke Fl. Nr. 281/1 und 281/24, jeweils Gemarkung Stadtbergen.



Abb. 1: Lage Plangebiet; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Das ca. 0,71 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Virchow-Viertels, dem nördlichsten Stadtteil Stadtbergens, und ist umgeben von unterschiedlich genutzten Gebäuden (s. Abb. 1).

2.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird durch die Ottostraße vollumfänglich erschlossen. Über die Ottostraße wird auch die Anbindung des Plangebietes an die örtlichen Hauptverkehrswege (Ulmer Landstraße) und weiterführend die überregional bedeutenden Bundesstraßen B 300 und B 17 gewährleistet.

Fußläufig ist das Plangebiet über die entlang der Ottostraße verlaufenden Gehwege gut erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des überplanten Areals ist über die AVV-Buslinien 501 und 601 sowie die AVG-Buslinie 32 mit Haltestellen im Bereich der Ulmer Landstraße sichergestellt.

2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Die seit Jahren unbebauten Grundstücke erfahren aktuell keine Nutzung und liegen größtenteils als ungenutzte Brachflächen (tlw. Grünflächen) vor. Im südlichen Teil ist das Plangebiet teilweise bereits großflächig als Schotterfläche ausgebildet. Die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Ottostraße ist einschließlich der beidseitigen Gehwege bereits asphaltiert und vollständig hergestellt. Als einzige bauliche Anlage befindet sich im Nordosten des Planareals ein Trafogebäude unmittelbar am Gehwegrand der Ottostraße.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) im Bereich westlich der Ottostraße.
- Im Westen durch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzel- und Doppelhäuser mit Privatgärten im Gebiet der kleinteilig strukturierten sog. „Fritz-Aichele-Farm“.
- Im Süden und Osten durch großflächige, gewerblich bzw. durch Einzelhandel genutzte Grundstücke des Gewerbegebietes Stadtbergen (Mo-

degeschäft, Lebensmittel-Discounter, Bäckerei, Biomarkt, Schuhgeschäft, etc. im Bereich westlich der Benzstraße).

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal weist mit einem mittleren Höhengniveau von etwa 484,0 m ü. NN ein leichtes, gleichmäßiges Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Lediglich im nördlichen Bereich des überplanten Areals befindet sich partiell eine Vertiefung mit einem Niveau von ca. 481,5 m ü. NN mit einer deutlich wahrnehmbaren Böschungskante. Nach Westen wird das Plangebiet zu dem benachbarten Areal der ca. 5 m tiefer liegenden „Fritz-Aichele-Farm“ mit einer Stützmauer abgefangen.

Aufgrund der mehrjährigen Nutzungsunterbrechung innerhalb des Plangebietes ist insbesondere im nördlichen Planbereich eine voranschreitende Ruderalisierung des überplanten Areals zu beobachten. Die vorgefundene Vegetation besteht hier überwiegend aus Spontanaufwuchs, der sich im Allgemeinen aus anspruchslosen und kurzlebigen Arten zusammensetzt. Vorherrschend ist eine Gras- und Krautvegetation, die von einem sporadischen Jungwuchs aus jüngeren Pionier- und Strauchgehölzen durchsetzt ist.

Auf dem großflächig als Schotterfläche ausgebildeten südlichen Teil des Planareals haben sich bislang keine Gehölze oder sonstigen Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich unmittelbar an der Süd- und Südostgrenze des Plangebietes wird der Übergang zu den angrenzenden gewerblichen Nutzflächen durch eine lineare Strauchstruktur aus jüngeren Gehölzen definiert.

Der gesamte Straßenraum der Ottostraße ist einschließlich beidseitiger Gehwege vollflächig asphaltiert und weist keinerlei Gliederung durch Grün- oder Gehölzstrukturen auf.

2.6 Geologie und Hydrologie

Nach der geologischen Karte von Augsburg und Umgebung befindet sich das Planareal im Bereich der von Lößablagerungen überdeckten, quartären Hochterrassenschotter. Nachdem es sich bei den überplanten Flächen aber um eine ehemalige, zwischenzeitlich wiederverfüllte Kiesgrube handelt, ist der Untergrund jedoch nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Im gesamten Plangebiet ist von künstlichen Auffüllungen bis in Tiefen von ca. 8 m auszugehen, wobei sich die Verfüllungen aus kiesigem Boden mit wechselnden Anteilen aus Sand und Schluff zusammensetzen. Diesen sind verbreitet bodenfremde Beimengungen aus mine-

ralischem Bauschutt sowie untergeordnet Asphalt, Schlacken, Aschen, Dachpappen, etc. beigemischt. Infolge der teilweise vorliegenden Schadstoffbelastungen, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wurden die Grundstücke Fl. Nr. 281/1 und 281/24, jeweils Gemarkung Stadtbergen, vor Jahren in das Altlastenkataster des Landkreises Augsburg aufgenommen.

Seit dem Jahr 1990 wurden im Plangebiet bereits mehrere Altlastenuntersuchungen und Bodenluftsanierungen durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der letzten Begutachtungen des Büros Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG vom 07.11.2013 (Grundwasser-Untersuchung) und vom 27.02.2014 (ergänzende Grundwasser-Untersuchung) wurden die beiden überplanten Grundstücke schließlich mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 08.05.2014 (Az.: 51.33-1783/01-STA/204-12) aus dem Altlastenkataster entlassen. Die in diesem Bescheid getätigten Auflagen sind bei der Umsetzung der Bebauung entsprechend zu beachten (siehe auch Pkt. 6.4).

Nach den bislang vorgenommenen Grundwasseruntersuchungen ist im Plangebiet von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 6 m unter Geländeoberkante auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten zu der in ca. 3,6 km Entfernung liegenden Wertach. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen südwestlich der Ottostraße sind aufgrund ihrer Lage in einem Bereich, der bereits vollständig von Wohn- bzw. gewerblich genutzter Bebauung umgeben ist, grundsätzlich als ein sog. „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB anzusehen. In einem derartigen Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung generell nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung des betrachteten Plangebietes. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB existiert für den Planbereich bislang nicht.

Infolge der heterogenen Nutzungsformen (Wohnen, Gewerbe, Fritz-Aichele-Farm) und stark unterschiedlichen Maßstäblichkeiten (Geschosswohnungsbau, Hallengebäude, etc.) in der Umgebung des Plangebietes, ist eine eindeutige Zuordnung der überplanten Grundstücksflächen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 BauGB faktisch nicht möglich. Eine Umsetzung

der geplanten Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB kann somit für das gesamte Planareal nicht realisiert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen ist das Plangebiet bislang als „Gewerbegebiet (GEred)“ dargestellt. In westlicher Nachbarschaft grenzen „Wohnbauflächen (W)“ und im Norden „gemischte Bauflächen (M)“ unmittelbar an. Östlich der „Verkehrsfläche“ der Ottostraße und im Süden folgen wiederum „Gewerbegebiete (GEred)“.

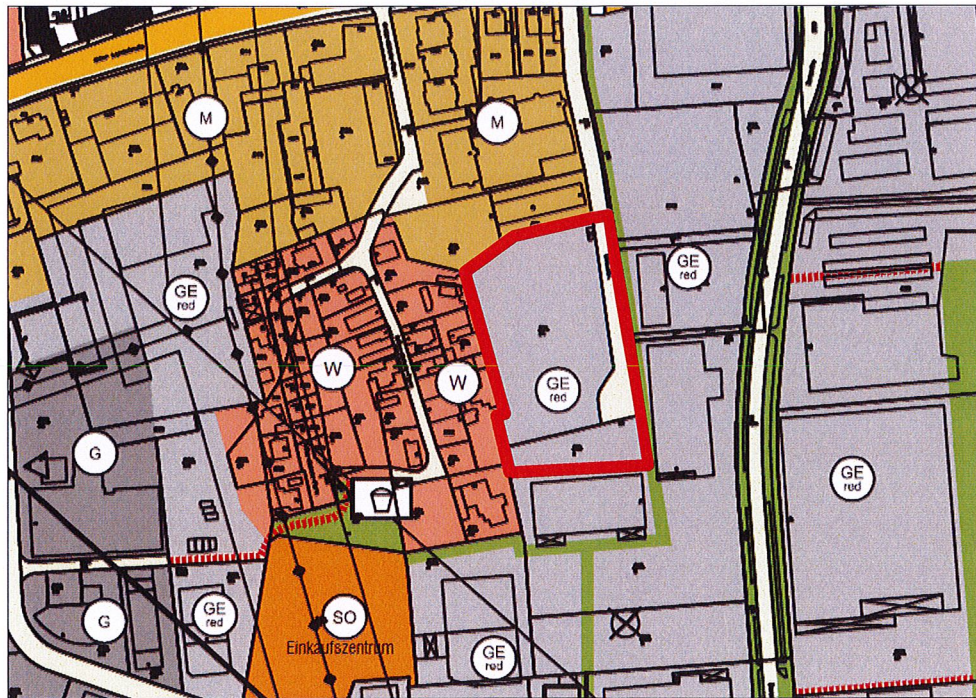


Abb. 2: Auszug FNP mit Plangebiet, Stand 2014; © Stadt Stadtbergen

Nachdem die vorliegende Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird (s. Pkt. 3.4), kann ein von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichender Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass durch die Planungsziele des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall trägt die auf dem Plangebiet geplante Wohnbebauung den städtebaulichen Entwicklungszielen in diesem Bereich des Stadtgebietes Rechnung und stellt eine verträgliche Arrondierung der in westlicher und nördli-

cher Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen sicher. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Verkehrsflächen der Ottostraße (Fl.Nr. 281/4) handelt es sich um einen Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, die sich im Eigentum der Stadt Stadtbergen befindet. Die darüber hinaus überplanten Grundstücke Fl. Nr. 281/1 und 281/24, jeweils Gemarkung Stadtbergen, befinden sich im Eigentum der M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co.KG.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang noch ungenutzten Innerortsfläche handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ max. 0,4) deutlich unter 20.000 m².
- Nachdem die altlastenrelevanten Beeinträchtigungen mittlerweile ausgeräumt werden konnten, liegen keine Anhaltspunkte für eine sonstige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

4. Ziele und Inhalte der Planung

4.1 Planungskonzept

Das vom Stadtrat am 29.10.2015 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beschlossene Baukonzept sieht für das Plangebiet eine Bebauung vor, die sich einerseits gestalterisch an den teilweise massiven Gebäudestrukturen im Norden des Areals orientiert und diese nach Süden hin fortführt, andererseits aber auch auf die tieferliegenden, kleinteiligeren Baustrukturen der westlich benachbarten „Fritz-Aichele-Farm“ reagiert.

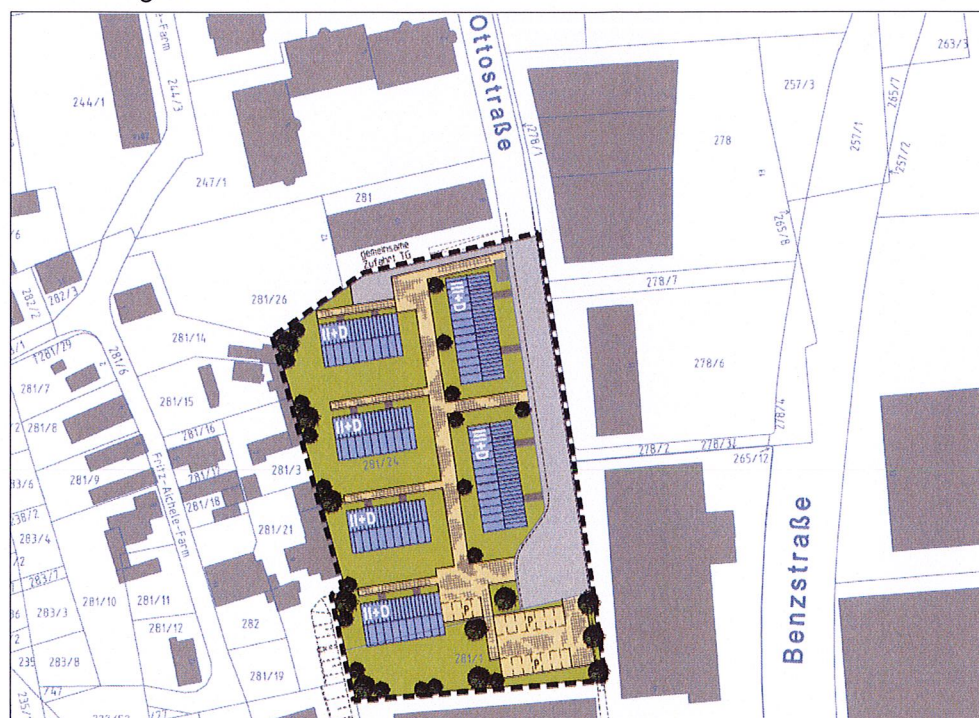


Abb. 3: Baukonzept „Südwestlich der Ottostraße“ vom 25.09.2015

Im Osten des Plangebietes wird der Straßenraum der Ottostraße durch zwei parallel hierzu ausgerichtete dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss (Baufelder 5 und 6) gefasst und räumlich klar definiert. Diese Gebäude stellen auch das bauliche Rückgrat des neuen Wohnquartiers zu den östlich der Straße benachbarten gewerblichen Nutzflächen dar.

Im Westen des Areals werden vier jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (Baufelder 1 bis 4) angeordnet. Mit der gewählten West-Ost-Ausrichtung greifen diese die Hauptorientierung der meisten Gebäude der „Fritz-Aichele-Farm“ auf und stellen eine weitestgehend offene Baustruktur am Übergang zu diesem tieferliegenden Quartier sicher. Über die zwischen den vier geplanten Gebäuden liegenden

Freibereiche ist eine maßvolle Verzahnung des neuen Wohnquartiers mit den Strukturen der „Fritz-Aichele-Farm“ gewährleistet. Mit ergänzenden Vorgaben zur Randeingrünung des Quartiers nach Westen und Süden wird diese Zielsetzung noch bekräftigt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen infolge des Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs grundsätzlich nicht geeignet. Demzufolge ist diese Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Errichtung einer Tankstelle ist für das abseits von Hauptverkehrswegen liegende Areal ebenfalls nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr in die Ottostraße ziehen würde und hierdurch erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen in dem nördlich und westlich benachbarten Wohngebiet verbunden wären. Zudem ist die Erschließungssituation in der Ottostraße für diese Nutzungsart auch nicht geeignet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächen-, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der nördlichen Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und darauf aufbauend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgesehen. Mit der festgesetzten GRZ und GFZ können die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für diese Parameter festgelegten Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zur Gewährleistung der angestrebten, von Ost nach West abfallenden Höhenstaffelung der neuen Gebäude werden für die zur „Fritz-Aichele-Farm“ orientierten Baufelder 1 bis 4 mindestens II und maximal III Vollgeschosse

sowie für die parallel zur Ottostraße ausgerichteten Baufelder 5 und 6 mindestens III und maximal IV Vollgeschosse festgesetzt. Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude kann das oberste Vollgeschoss in sämtlichen Baufeldern jeweils nur im ausgebauten Dachgeschoss liegen.

Der angestrebten Höhenstaffelung tragen auch die gewählten Vorgaben zur maximalen Gebäudeoberkante (Firsthöhe) Rechnung. Für die vier zur „Fritz-Aichele-Farm“ orientierten Gebäude wird die Gebäudeoberkante auf maximal 11,5 m beschränkt, während für die beiden parallel zur Ottostraße geplanten Gebäude eine Gebäudeoberkante von maximal 14,5 m zugelassen wird.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper an der Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet orientieren und eine verträgliche Arrondierung dieser Wohnbebauung auf den Flächen südwestlich der Ottostraße am Übergang zur „Fritz-Aichele-Farm“ gewährleisten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, so dass keine grenzständigen oder zu langen Gebäude (≥ 50 m) im Plangebiet umgesetzt werden können. Dieser Vorgabe tragen auch die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung, die sich eng an dem der Planung zugrunde liegenden Bauungskonzept (s. Abb. 3) orientieren. Infolge der eng an den Gebäudekanten geführten Baugrenzen wird für nicht überdachte Balkone, Terrassen und Kellerabgänge eine Überschreitung dieser auf nicht mehr als der Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand um eine Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen.

Mit der textlich festgesetzten Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO kann eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten sowie auch der in der Umgebung bereits bestehenden Wohngebäude sichergestellt werden. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann mit der Planung somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen werden. Auch für die teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässigen, nicht überdachten Balkone, Terrassen und Kellerabgänge sind die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO anzuwenden.

4.5 Begründung weiterer Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform, -neigung, -überstand, -eindeckung und -aufbauten sowie zur Fassadengestaltung orientieren sich an der bestehenden, mehrgeschossigen Wohnbebauung nördlich des Plangebietes. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Zentrum des Virchow-Viertels liegenden Areals in Anlehnung an die Bestandsbebauung gewährleistet werden.

Mit den Vorgaben zur Einhausung der Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter soll eine hohe Freiraumqualität innerhalb des neuen Wohnquartiers gewährleistet werden. Mit der Beschränkung der Anzahl an sichtbaren Antennenanlagen und den Vorgaben zu Werbeanlagen sollen störende Gestaltungselemente im Bereich der Fassade vermieden und eine möglichst ruhige, klare Fassadengestaltung im neuen Wohnquartier gesichert werden.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird die Ver- und Entsorgung der neuen Wohngebäude ausschließlich über Erdkabel zugelassen. Auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern trägt dieser Zielsetzung Rechnung.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Zudem kann mit diesen Vorgaben auch den Anforderungen nach einer barrierefreien Gestaltung des neuen Wohnquartiers Rechnung getragen werden.

4.6 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen innerhalb des neu entstehenden Wohnquartiers.

Um eine gute Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sowie eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen zu erreichen, wird im Plangebiet die Pflanzung von Bäumen (mindestens 1 Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche) vorgeschrieben. Zur Vermeidung zu großer, ungeordneter Stellplatzflächen müssen auch die oberirdischen Stellplätze durch die Pflanzung von Laubbäumen gegliedert werden.

Um einen verträglichen Übergang zu den tieferliegenden Flächen der „Fritz-Aichele-Farm“ und den südlich benachbarten gewerblichen Nutzflä-

chen sicherstellen zu können, wird im Westen und Süden/Südosten des Plangebietes eine lockere Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gefordert.

Die konkrete Gestaltung der Freiflächen muss im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes nachgewiesen werden.

Die Durch- und Eingrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über die bereits anliegende Ottostraße sichergestellt. Nach dem Plankonzept soll von dieser Straße aus im Norden des Planareals die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage abgewickelt werden. In diesem Bereich des Plangebietes sowie auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 281 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die auf einem 4 m breiten Streifen (je 2 m auf Fl.Nr. 281/24 und Fl.Nr. 281) ein gemeinschaftliches Geh- und Fahrrecht für die Bewohner des Plangebietes und der nördlich benachbarten Wohnanlage einräumt.

Sämtliche nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt im Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage oder anteilig als oberirdische Stellplätze im Bereich einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im Südosten des Plangebietes ausgebildet werden. Zur Vermeidung zu massiver baulicher Anlagen dürfen im Planbereich oberirdisch keine Garagen oder Carports ausgebildet werden.

Die fußläufige Erschließung der neuen Wohngebäude und Vernetzung mit der Umgebung ist über die bestehenden Gehwege entlang der Ottostraße gesichert. Die interne Erschließung wird über die Anlage neuer Wege sichergestellt.

Die im Bereich der Ulmer Landstraße bereits vorhandenen Haltestellen (AVV-Buslinie 501 u. 601, AVG-Buslinie 32) stellen eine ausreichende ÖPNV-Erschließung des neuen Wohnquartiers sicher. Eine Veränderung des Netzes ist infolge der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Wohngebäude mit Wasser, Strom, Erdgas, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Ottostraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle und deren Anschluss an das neue Wohnquartier gewährleistet. Im Nordosten des Plangebietes existiert an der Ottostraße eine Transformatorenstation der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), über die die Stromversorgung des allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden kann. Die ordnungsgemäße Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Ottostraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit vor Ort auf dem privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Infolge der vorhandenen Auffüllungen kann eine Versickerung ggf. jedoch nur bedingt möglich sein. In diesem Falls muss das Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteinrichtungen (Zisterne, etc.) auf dem Grundstück zurückgehalten werden. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Stadtbergen ist eine gedroselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in das städtische Kanalnetz möglich.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, etc.) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Das gesamte Plangebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Nutzungsart („Wohngebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“, s. Pkt. 3.1) aufgrund der Lage im „Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf dieser Grundlage sind aus Sicht des Bauplanungsrechtes bereits jetzt Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (teils Wohnen, teils Gewerbe), der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zumal die Erschließung bereits über die anliegende Ottostraße ausreichend gesi-

chert ist. Infolge der nachbarlichen Bebauung wäre auf etwa drei Viertel des überplanten Areals von einer gewerblichen Vorprägung auszugehen (südlicher und zentraler Bereich). Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes wird von der unmittelbar angrenzenden Wohnanlage durch eine Wohnnutzung geprägt. Somit wäre auf dem überplanten Areal bei einer baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB etwa zu 75 % eine gewerbliche Bebauung und etwa zu 25 % eine Bebauung zu Wohnzwecken zu erwarten.

Mit dem aktuellen Bebauungsplan S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ wird die Nutzungsart im gesamten Plangebiet auf eine allgemeine Wohnnutzung („WA“) abgestellt. Im Vergleich zu der bisher zum Großteil nach § 34 BauGB bereits planungsrechtlich zulässigen und in der Vergangenheit auch erfolgten gewerblichen Nutzung des Areals wird sich die Intensität der Nutzung im Plangebiet mit dem nun geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) künftig eher verringern.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Punkt 3.4) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ ist die Errichtung von Wohnbebauung geplant. Östlich und südlich des Plangrundstücks befinden sich gewerbliche Nutzflächen (u.a. Verbrauchermärkte) innerhalb der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne S 40 und S 58.

In einer vom Ingenieurbüro Greiner GbR durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung („Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“, Bericht Nr. 213108/2 vom 14.11.2014) wurde geprüft, ob aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA) eingehalten werden können und eine Wohnnutzung an diesem Standort überhaupt realisierbar ist. Die Ergebnisse dieser durchgeführten Be-

rechnungen haben gezeigt, dass aufgrund der in den rechtswirksamen Bebauungsplänen S 40 und S 58 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes vollumfänglich eingehalten werden können. Von einer zusätzlichen Einschränkung benachbarter gewerblich zu nutzender Flächen ist durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes somit nicht auszugehen.

Aufgrund der in den Genehmigungsbescheiden festgesetzten schalltechnischen Auflagen der maßgebenden an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe ist eine Einhaltung der gemäß der Bebauungspläne S 40 und S 58 maximal zur Verfügung stehenden Emissionskontingente gewährleistet.

Aus schalltechnischer Sicht waren daher vom Gutachter keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 281/1 und 281/24 südwestlich der Ottostraße veranlasst.

Nachdem das dem Bebauungsplan zugrunde liegende aktuelle Bauungskonzept vom 25.09.2015 nicht mehr mit dem Konzept übereinstimmt, das in der schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.2014 rechnerisch betrachtet wurde, musste nochmals eine ergänzende Untersuchung auf Grundlage des aktuellen Bauungskonzeptes durchgeführt werden. Auch die in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 18.01.2016 (Bericht Nr. 213108/3) durchgeführten Berechnungen zeigen wiederum, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht auch an der neu geplanten Wohnbebauung weiterhin eingehalten werden können. Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit von Seiten des Gutachters nach wie vor keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes S 86 bzw. den geplanten Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flur Nr. 281/1 und 281/24 westlich der Ottostraße.

Da jedoch auch bei der gutachterlich nachgewiesenen Einhaltung bzw. Ausschöpfung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) die Schallemissionen aus dem Betrieb von haustechnischen Anlagen der benachbarten Betriebe von den späteren Bewohnern wahrgenommen und ggf. auch als störend empfunden werden können, wurde auf Empfehlung des Gutachters ein textlicher Hinweis (keine Festsetzung) zum Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern an den Ostfassaden der beiden Wohngebäude im Baufeld 5 und 6 in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Neben diesen, von den künftigen Bauherren auf freiwilliger Basis umzusetzenden Belüftungsein-

richtungen sind für die geplanten Wohngebäude aber keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um auch im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt die Emissionen des daraus resultierenden anliegerbezogenen Pkw-Fahrverkehrs hinreichend minimieren zu können, werden für diesen Bereich Maßnahmen und Vorkehrungen für eine dem Stand der Technik entsprechende Bauausführung textlich vorgeschrieben.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Arten- und Naturschutz

Nachdem im Plangebiet bereits vor der aktuellen Planung auf Grundlage des § 34 BauGB und des sich hieraus ableitenden Baurechts bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig sind, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle von größtenteils aufgrund des Einfügungsgebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässigen gewerblichen Bauflächen geht die vorgesehene Planung auch nicht über die Nutzungsintensität hinaus, die bei einer nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) möglichen Entwicklung des Areals südlich bzw. westlich der Ottostraße realisierbar wäre.

Die geplante Nutzung des bereits nach geltendem Baurecht entwickelbaren Innerortsareals trägt in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

Im Rahmen des Bebauungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar

nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

Im nördlichen Teil des überplanten Arealen haben sich teilweise einige Gehölzbestände (Sträucher und Bäume) jüngeren bis mittleren Alters entwickelt. Es werden jedoch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotop von der Planung berührt. Durch die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen (lockere Randeingrünung, Baumpflanzungen) kann entsprechender Ersatz für mit der Bebauung verloren gehende Gehölzbestände erzielt werden.

6.4 Altlasten, Abfall

Die Grundstücke Fl. Nr. 281/1 und 281/24, jeweils Gemarkung Stadtbergen, sind Bestandteil einer ehemaligen Kiesgrube, die nach erfolgtem Kiesabbau wiederverfüllt wurde. Demzufolge finden sich im Planbereich mehrere Meter mächtige Auffüllungen mit Beimengungen bodenfremder Stoffe (Altablagerungen). Im Zuge einer ehemaligen gewerblichen Nutzung des Areals erfolgten insbesondere im südlichen Randbereich des Grundstückes Fl.Nr. 281/1 zudem auch noch Einträge von Lösemitteln in den Untergrund (Altablagerungen). Infolge dieser teilweise vorliegenden Schadstoffbelastungen (LHKW, MKW, PAK, etc.) wurden die Grundstücke Fl. Nr. 281/1 und 281/24 vor Jahren in das Altlastenkataster des Landkreises Augsburg aufgenommen.

Beginnend mit dem Jahr 1990 wurden im Plangebiet bereits mehrere Altlastenuntersuchungen und Bodenluftsanierungen durchgeführt. Nach den Ergebnissen der vom Büro Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG durchgeführten Untersuchung vom 13.10.2012 („Maßnahmenkonzept Altlasten“, Projekt-Nr. 25930-1) liegen keine Gefährdungen für den Menschen durch die teilweise noch vorhandenen Restbelastungen an LHKW vor. Hinsichtlich der belasteten Auffüllungen sind diese zur Vermeidung eines Kontaktes (Pfad „Boden - Mensch“) im Rahmen der Umsetzung der Bebauung in einer ausreichenden Mächtigkeit auszukoffern und durch unbelastetes Material zu ersetzen. Nach weiteren Begutachtungen des Büros Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG zur Thematik Grundwasser vom 07.11.2013 („Grundwasser-Untersuchung“, Projekt-Nr. 25931-1) und vom 27.02.2014 („ergänzende Grundwasser-Untersuchung“) wurden die beiden überplanten Grundstücke schließlich mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 08.05.2014 (Az.: 51.33-1783/01-STA/204-12) aus dem Altlastenkataster entlassen. Die

in diesem Bescheid in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth getätigten Auflagen sind im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Sofern auf dem Grundstück Flur-Nr. 281/1 der Gemarkung Stadtbergen Bauarbeiten mit möglicherweise schadstoffmobilisierenden, tieferreichenden Auswirkungen (z.B. Bodenverbesserungen, Bodenaustausch, Bodenaushub, Gründung etc.) erfolgen, sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Der Grundstückseigentümer bzw. Maßnahmenträger veranlasst die Erarbeitung eines Untersuchungskonzeptes für ein baubegleitendes Grundwassermonitoring. Dieses muss unter Würdigung der hydrogeologischen Gegebenheiten geeignet sein, sicher und rechtzeitig mögliche Schadstoffmobilisierungen durch Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen zu erkennen.
2. Spätestens 6 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Ergebnisse des Grundwassermonitorings in einem zusammenfassenden Bericht mit fachlicher Bewertung beim Landratsamt Augsburg vorzulegen. Der Bericht soll Aussagen dazu enthalten, ob weitere Grundwasserüberwachungen bezüglich des Grundstücks Flur-Nr. 281/1 der Gemarkung Stadtbergen notwendig sind.
3. Wird beim Grundwassermonitoring ein Stufe-2-Wert überschritten, sind unverzüglich das Landratsamt Augsburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu informieren. In der weiteren Folge ist dann vom Gutachter kurzfristig ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu unterbreiten.

Für beide Grundstücke wird ausdrücklich auf die abfallrechtlich relevanten Restbelastungen hingewiesen. Aus diesem Grund wird angeraten, das Aushubmaterial auf den Grundstücken Flur-Nrn. 281/1 und 281/24 der Gemarkung Stadtbergen gemäß organoleptischer Ansprache zu separieren und deklarieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Außerdem wird in diesem Zusammenhang empfohlen, die Erdarbeiten durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

Neben den abfallrechtlichen Restbelastungen im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Kostentragung, Vertragliche Regelung

Zwischen der Stadt und der Firma M. Dumberger GmbH & Co.KG wurde vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit den für die Umsetzung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten formwirksam abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich die Fa. Dumberger zur Übernahme der für die städtebauliche Planung (Aufstellung Bebauungsplan einschließlich Gutachten) sowie die Umsetzung der Wohnbebauung (Folgekosten, etc.) entstehenden Kosten gegenüber der Stadt Stadtbergen verpflichtet.

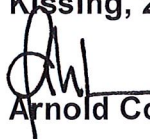
8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,60	84,5
▪ Wohnbauflächen (einschließlich Flächen mit Pflanzbindung)	0,60	84,5
Verkehrsflächen	0,11	15,5
▪ Öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Gehweg)	0,10	14,1
▪ Private Verkehrsfläche („privater Eigentümerweg“)	0,01	1,4
Gesamtfläche	0,71	100,0


9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan S 86 „Südwestlich der Ottostraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 29.09.2016


Arnold Consult AG

Stadtbergen, 18. Nov. 2016


Paulus Metz
Erster Bürgermeister

