

B e g r ü n d u n g

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Entwicklung der Gemeinde, die Zunahme der Bevölkerungszahl und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe machte im Jahre 1966 die Bereitstellung weiteren Baugeländes erforderlich. Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bebaut waren oder zur Bebauung anstanden, muß ein neues Baugebiet in die Planung einbezogen werden. Hierfür erschien das von diesem Bebauungsplan erfaßte und im Flächennutzungsplan bereits als Baugelände dargestellte Gebiet besonders geeignet, da es in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Neusäß liegt und in der Nachbarschaft ein großes Gewerbegebiet angesiedelt ist.

B. Umfang und Merkmale des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet, das im übrigen seit der Aufstellung des Bebauungsplanes beinahe gänzlich im Rahmen des § 33 BBauG bebaut wurde, umfaßt eine Fläche von 56,7 ha. Es liegt ca. 1300 m vom eigentlichen Ortskern von Alt-Neusäß entfernt, grenzt im Süden unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 42 "Schmutterpark", der eine dichte Wohnbebauung vorsieht, im Norden an die St. 2032, im Osten an das sogenannte Nibelungenviertel und läuft im Westen in das Schmuttertal aus.

Im fraglichen Bauquartier können ca. 146 Bauplätze für ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden, bzw. sind zum allergrößten Teil bereits vorhanden und auch bebaut. In den mehrgeschossigen Wohnhäusern entlang der Lohwaldstrasse sind 90 Wohnungseinheiten errichtet worden. Das gesamte Gebiet soll nach erfolgter Bebauung ca. 660 Einwohner aufnehmen.

Neben der Wohnbebauung ist im Planbereich eine Hauptschule mit Turnhalle, Schwimmbad und Schulsportanlage in einer Größe von ca. 3,15 ha festgeschrieben. Außerdem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des katholischen Pfarrzentrums "St. Thomas Morus" mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten geschaffen (die Fläche beträgt ca. 1,75 ha).

Im Planbereich ist westlich der Eichenwaldschule eine öffentliche Grünanlage mit einer Größe von ca. 0,67 ha vorgesehen und bereits angelegt, die unter Beachtung landschaftsgestalterischer und ortspanerischer Aspekte eine Auflockerung der Bebauung herbeiführen soll.

Der bestehende Kinderspielplatz zwischen Breslauer Straße und St. 2032 in einer Größenordnung von ca. 1,47 ha wurde nachträglich in die Planung aufgenommen, nachdem er zumindest teilweise der im Baugebiet ansässigen Bevölkerung als Erholungs- und Spielfläche dient.

Die Art der baulichen Nutzung wurde zum größten Teil als reines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die Häuserzeilen entlang der Lohwaldstraße und St. 2032 und neben den Gemeinbedarfsflächen wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde auf den tatsächlichen baulichen Bestand festgeschrieben. Bei den Grundstücken westlich und südlich der Straße Am Eichenwald wurde die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl gegenüber den Höchstmaßen in der Baunutzungsverordnung reduziert. Dieser Schritt war aus ortsplanerischen Gründen notwendig, um den aufgelockerten Charakter der Bebauung bei den nicht unerheblichen Grundstücksgrößen zu bewahren.

Abschließend ist anzumerken, daß dem vorliegenden Bebauungsplan im Hinblick auf die zum größten Teil bereits vollzogene Bebauung hauptsächlich Ordnungsfunktion zukommt und die Planung vor allem aus Gründen der Kontinuität zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden soll.

C. Erschließung

Das Baugebiet hat über die Straße Am Eichenwald und die Lohwaldstraße Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Einheitsgemeinde Neusäß (die Lohwaldstraße mündet unmittelbar in die St. 2032).

Der Haltepunkt Neusäß der Deutschen Bundesbahn ist ca. 1200 m vom Baugebiet entfernt. Außerdem ist der Planbereich durch mehrere Bushaltestellen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Generalverkehrsplanes der Gemeinde Neusäß differenziert festgesetzt. Dies bedeutet, es wurde unterschieden zwischen Sammelstraßen mit größerer Verkehrsbedeutung und Wohnstraßen mit einem geringeren Verkehrsaufkommen.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit mindestens 30 l/s Trink- Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Schmuttetalgruppe" zur Kläranlage in Hirblingen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

D. Überschlägig ermittelte Kosten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen sind baulich bereits gänzlich abgeschlossen. Aus der Verwirklichung der Planung entstanden in etwa folgende Kosten:

Erschließungsstraßen	1.880.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	110.000,-- DM
Parkanlage	30.000,-- DM
Kinderspielplatz (Breslauer Straße)	70.000,-- DM
Kanalisation	1.100.000,-- DM

Die Kosten für Grunderwerb der Grün- und Verkehrsflächen sowie Vermessungs- und Notariatskosten belaufen sich auf grob geschätzt DM 800.000,--.

Nach § 129 Bundesbaugesetz hat die Gemeinde Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschlieungsleistungen zu tragen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist haushaltsrechtlich und kassenmäßig bereits abgeschlossen.

Die Kanalarstellungsbeitrage wurden und werden entsprechend der seinerzeit geltenden Entwässerungssatzung festgesetzt und erhoben.

Stand 8. Dezember 1982

Fortschreibung der Begründung im Januar 1991:

1. Die überwiegend redaktionellen Änderungen gemäß Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 28.7.1988 Az. 501-610-18/184 wurden in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Die einzelnen Forderungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Zu 1

Die Gemeinbedarfsflächen Schule und Kirche wurden jeweils mit einer Baugrenze versehen und im Schulbereich wurde zusätzlich die maximale Geschozahl, orientiert am tatsächlichen Bestand, festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden in Anbetracht der Art der Nutzungen nicht für erforderlich gehalten.

Zu 2

Der Anregung des Landratsamts wurde durch Streichung des Wortes "Gemeinschaft" gefolgt.

Zu 3

Im südwestlichen Bereich der Breslauer Straße wurde die Zahl der Vollgeschosse ergänzt.

Zu 4.

Ergänzt wurde auch das Planzeichen "offene Bauweise" östlich der Breslauer Straße und südlich der Kolberger Straße.

Zu 5.

Südlich "Am Eichenwald" sind nahezu alle Dacharten vertreten, unbeschadet des tatsächlichen Bestandes sollen künftig die Dacharten Satteldach und Walmdach festgesetzt sein.

Zu 6.

Mangels Regelungsbedarf konnte die Bezeichnung der öffentlichen Parkfläche im Straßenraum der Breslauer Straße entfallen.

Zu 7.

Die eindeutige Regelung gemäß Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen wurde der Art getroffen, daß bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen die Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zu 0,9 m über der fertigen Gehweghinterkante liegen darf.

Zu 8.

Die Böschungsflächen wurden in den Hinweisen als Schallschutzwahl bezeichnet.

Satzung und Verfahrensvermerke wurden an die aktuelle Rechtslage nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches und der neuen Baunutzungsverordnung angepaßt. Die aktuelle Rechtslage ergab keine inhaltlichen Änderungen im Bereich der bereits bestehenden Festsetzungen und Planzeichen.

2. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, daß der Marienburger Straße nur eine unwesentliche Verkehrsbedeutung zukommt. Die vorhandene Trassenbreite ist deshalb nicht erforderlich. Entsprechende Anregungen aus der Bürgerschaft werden deshalb dahingehend berücksichtigt, daß die Straßenbreite auf 5,5 m reduziert und die Mehrbreite in das südlich angrenzende Schulgelände integriert wird. Darüber hinaus wird am Ende dieser Stichstraße im Bereich der Wendekehre die Möglichkeit zur Errichtung von 4 Garagen geschaffen.

Neusäß, 30. Jan. 1991



Dr. Nozar
1. Bürgermeister

