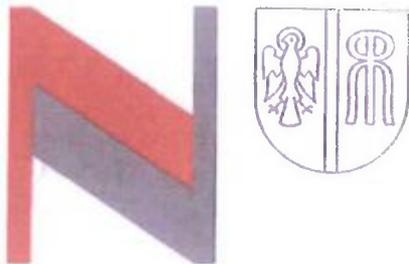


TEIL C: BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 97

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET: „STEPPACH MITTE“



STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 31.01.2002

geändert: 24.09.2002
geändert: 28.01.2003
geändert: 08.04.2003
geändert: 06.05.2003
geändert: 25.09.2003

Planung:

M. Kehrbaum
kehrbaum architekten BDA

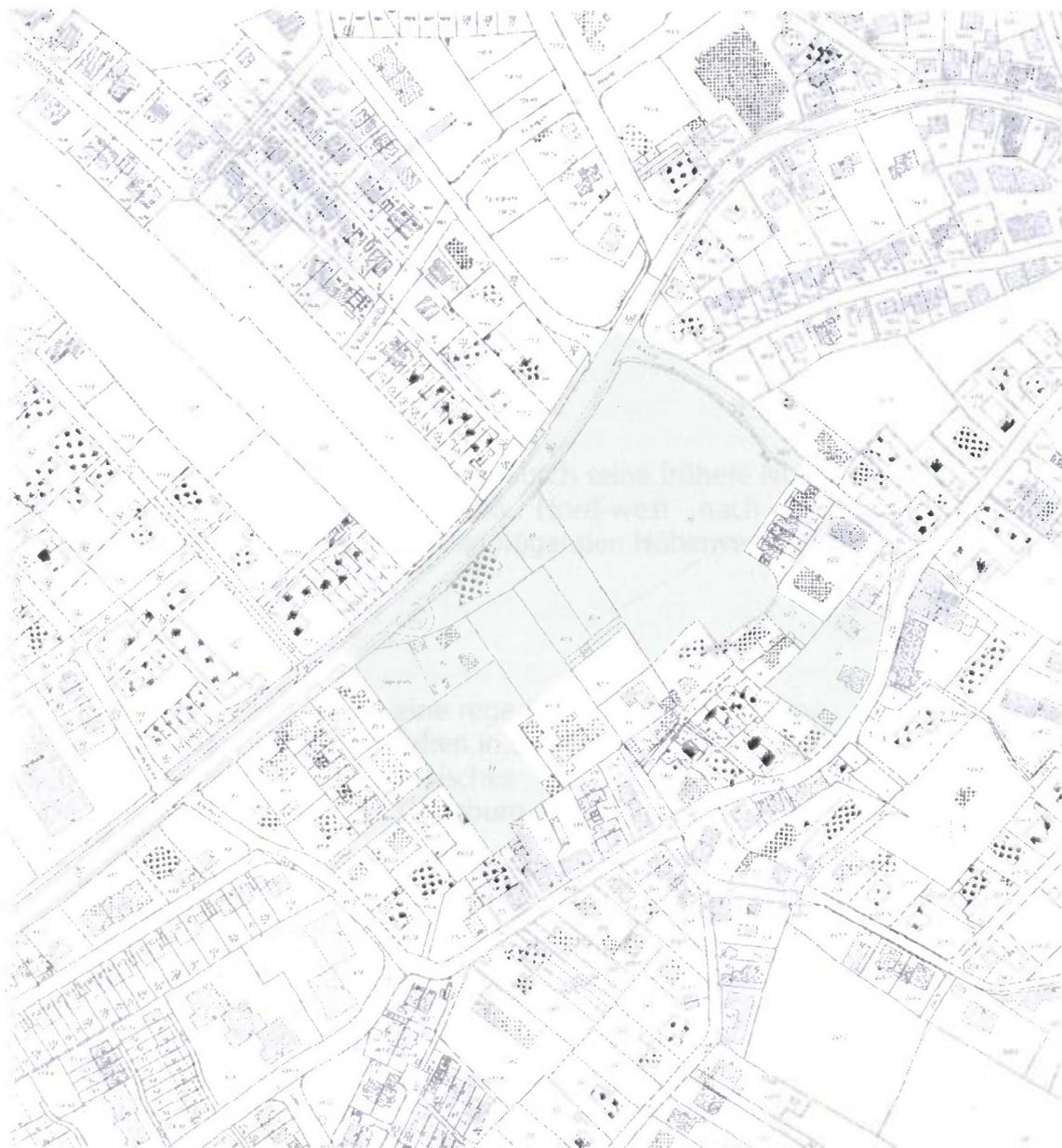
schmiedberg 6 88255 augsburg
fon 0821-34652-10
fax 0821-34652-18
email buero.A@kehrbaum-architekten.de

Luftbild mit Darstellung Umgriff



Luftbild ohne Maßstab
(Plangebiet ist hell hinterlegt)

Übersichtsplan



Übersichtsplan ohne Maßstab

1. **Beschreibung des Plangebietes**

1.1 **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Umgriff umfasst die in der Gemarkung Steppach liegenden Grundstücke Flur Nr. 62, 62/3, 66, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 83, 84, 89 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flur Nr. 83/3, 547/22 und 59/1.

1.2 **Größe**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffs beträgt ca. 3,8 ha.

1.3 **Lage**

Das Plangebiet liegt südlich der Ulmer Strasse zwischen Kreppenstrasse und Alter Reichsstrasse im Stadtteil Steppach.

1.4 **Topographie**

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch seine frühere Nutzung als Sand- bzw. Kiesgrube geprägt. Die von Nord-west nach Süd-ost verlaufende Hangkante stellt einen ortsbildprägenden Höhenversatz dar.

1.5 **Geologie**

Im Geltungsbereich ist eine rege Geologie zu verzeichnen. Die ausreichend tragfähigen Schichten stehen in stark unterschiedlicher Tiefe an.

Ein detailliertes Geotechnisches Gutachten, von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Kötzer Weg 33, 89312 Günzburg, liegt vor .

1.6 **Vegetation**

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 97 „Steppach Mitte“ ist in vier große Vegetationsbereiche gegliedert.

Das ehemalige Abbaugelände ist eine Brachfläche mit relativ stabiler, von Trockenheit gekennzeichneter Ruderalvegetation. Ein Aufkommen von Gehölzen ist vor allem in den südlichen Bereichen zu beobachten. Zur Hangsicherung scheint bei Aufgabe des Abbaues Landschaftsrasen eingesät worden zu sein. Damit ist zu erklären, dass in den Hanglagen, deutlich abgestuft zur übrigen Vegetation, eine Wiesenflur entstanden ist. Beide Bereiche charakterisieren den östlichen Teil des Planungsgebietes.

Die dritte Vegetationseinheit sind Rasenflächen mit Gehölzen. Die Außenanlagen des Kindergartens und der kirchlichen Einrichtung an der

Alten Reichsstrasse können als strukturiert, jedoch vegetationsbezogen als artenreduziert betrachtet werden.

Der vierte Bereich ist die Hauptvegetationseinheit im westlichen Bereich des Planungsgebietes. Das Gelände ist in vier voneinander getrennte intensiv genutzte Koppel-Weiden gegliedert. Als Besonderheit und Landschaftsbild prägendes Element ist ein wertvoller Obstbaumbestand von meist Hochstämmen verschiedener Arten und Sorten in Höhe des Kindergartens zu benennen. Eine weitere strukturierende und ökologisch wertvolle Vegetationseinheit ist eine Gehölzgruppe aus vornehmlich mehrstämmigen *Acer platanoides* (Spitzahorn), die als Abgrenzung zwischen den Weiden und dem bestehenden Lagerplatz dient.

2. **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

2.1 **Bestehende Strukturen und Nutzungen**

Im näheren Umgriff des Plangebiets sind Quartiersbildungen mit Reihenhauszeilen und Hausgruppen prägend. Der städtische Charakter wird durch die Vorgaben im Bebauungsplan gestärkt. Hausgruppen und verdichtete Bebauung werden aus dem Umfeld in die WA- Gebiete übertragen. Der Strassenzug der Ulmer Strasse wird durch einen Schallschutzriegel im WA5- Gebiet zum WA1- Gebiet abgeschirmt.

2.2 **Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß vom Februar 1990 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Des weiteren sind im nördlichen Bereich des Baugebietes Grünflächen entlang der Ulmer Strasse und erhaltenswerter, landschafts- und ortsprägender Gehölzbestand eingetragen.

2.3 **Naturschutz**

Im Planungsgebiet sind keine nach BNatSchG bzw. BayNatSchG geschützten Biotop vorhanden.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß sind drei Grünbereiche gekennzeichnet.

Entlang der Ulmer Straße befindet sich eine Grünfläche mit mehreren geschützten Bestandsbäumen.

Der in Nord-süd Richtung verlaufende alte Obstbaumbestand im Plangebiet ist als erhaltenswerter landschafts- und ortsbildprägender Gehölzbestand eingetragen, ebenso der Gehölzstreifen aus überwiegend Spitzahorn entlang des bestehenden Lagerplatzes.

2.4 Immissionsschutz

Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung von Gebäuden bei Bedarf ein ausreichender baulicher Schutz entsprechend DIN 4109 vorzusehen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 9 und Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung).

In Bezug auf die geänderte Verkehrsführung der Wahlfeldstrasse ergeben sich an der hier angrenzenden bestehenden Wohnbebauung keine Anforderungen an etwaige Schallschutzmassnahmen.

Gleiches gilt für die Schallemissionen des bestehenden Kindergartens. Die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV können an der geplanten Wohnbebauung im WA2 eingehalten werden.

Die Geräusche des geplanten Spielplatzes unterliegen der allgemeinen Duldungspflicht. Eine Einschränkung der Nutzung für Kinder von sechs bis zwölf Jahren ist vorgesehen.

Grundlage hierfür ist die Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Pippinplatz 4, 82131 Gauting, vom 24.01.2003 mit den Ergänzungen vom 29.04.2003 und 15.09.2003.

2.5 Denkmalschutz

Altes Pfarrhaus, Alte Reichsstrasse 30, Satteldachbau, 1753, im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Abbaugebiets, sowie die westlich angrenzenden Grünflächen, stellen eine Lücke im Stadtgefüge dar. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit neu auszuweisendem Bauland werden diese einer verdichteten baulichen Nutzung zugeführt.

3.2 Ziele der Planung

Die Baufelder gliedern sich im Wesentlichen in 4 Bereiche:

- WA5- Gebiet als Schallschutzriegel zwischen Ulmer Strasse und WA1- Gebiet (städtisches Quartier).
- WA2 mit WA3 als Baufeld für Einzel-, Doppelhäuser und verkettete Haustypen.
- WA4- Gebiet als maßvolle Ergänzung der bestehenden Gebäude.
- Bestehender Kindergarten

Die Trennung bzw. Gliederung der Quartiere erfolgt über einen Grünzug, der sich entlang der Hangkante von der Ulmer Strasse Richtung Alte Reichsstrasse / Kirche erstreckt. Dies ermöglicht eine ungestörte Querung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer.

3.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung im WA1- Gebiet (Grundflächenzahl 0,45, Geschossflächenzahl von 0,9) und im WA5- Gebiet (Grundflächenzahl 0,45, Geschossflächenzahl 1,0) soll der städtische, verdichtete Charakter der beiden Baugebiete unterstrichen werden.

Diese Überschreitung des festgelegten Höchstwertes der BauNVO (Grundflächenzahl 0,4) ist des weiteren durch die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß vom 28.06.1995 begründet.

4. **Auswirkungen der Planung**

4.1 **Verkehrliche Erschliessung**

Wahlfeldstrasse:

Im innerörtlichen Strassennetz übernimmt die Wahlfeldstrasse die Funktion einer Anliegerstrasse. Im Einmündungsbereich Wahlfeld-/ Alte Reichsstrasse ergibt sich ein Verkehrszuwachs von derzeit ca. 100 auf ca. 210 Kfz / Tag. Typisch für solche Sackstrassen sind jedoch Verkehrsbelastungen von 300 bis 600 Kfz / Tag.

Alte Reichsstrasse:

Die Alte Reichsstrasse als übergeordnete Strasse übernimmt die Funktion einer Sammelstrasse. Typisch für diesen Strassentyp sind Verkehrsbelastungen von bis zu 2.500 Kfz / Tag. Diese Belastung wird allerdings nach Berechnung des Verkehrsplaners bei Weitem nicht erreicht.

Kreppenstrasse:

Die Kreppenstrasse übernimmt die Funktion einer übergeordneten Sammelstrasse (Verkehrsbelastungen von 2500 bis 5000 Kfz / Tag). Im Januar 2003 wurde eine Querschnittsbelastung von ca. 700 Kfz / Tag ermittelt. Durch die neuen Baugebiete ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung von 370 Kfz / Tag zu rechnen.

Ein Gutachten zu den Auswirkungen der verkehrlichen Erschliessung des Büros RatioPlan, Therese- Danner- Platz 15, 80636 München, vom 20.12.02 und den Ergänzungen vom 14.01.2003, 07.04.2003 und 25.04.03 liegt vor.

4.2 **Eingriffsermittlung**

Der Eingriff für den Bebauungsplan Nr. 97 "Steppach Mitte" wurde nach dem bayerischen Leitfaden, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bayerisches Ministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; 1. Auflage September 1999“ berechnet. Die Darstellung erfolgt in Plan und Berechnungsmatrix (siehe Anlagen).

Der Eingriffsbereich ist in zum größten Teil in die Kategorie I 'Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' einzustufen. Eine Ausnahme bildet ein alter Obstbaumbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 83/3 der Stadt Neusäß, der auf Grund seiner ökologisch hohen Wertigkeit der Kategorie II 'Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' zuzuordnen ist.

Durch diese Bewertungen wurde je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,8 angesetzt. Gebiete ohne erhebliche Eingriffe sind neutral und daher flächenmäßig in der Eingriffsermittlung nicht erfasst.

Insgesamt beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 8107 Bewertungspunkte.

Im Planbereich sind durch Anlage dreier Ausgleichsflächen 2423 Bewertungspunkte als Ausgleich geschaffen. Damit bleibt für den extern zu erbringenden Ausgleich eine Restverpflichtung von 5683 Bewertungspunkten respektive Quadratmetern.

Für den externen Ausgleich sind die Grundstücke Fl.Nr. 451 – 454 und eine Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 394 am Mülleranger in der Gemarkung Westheim, westlich der Biburger Straße vorgesehen.

Entwicklungsziele sind die Extensivierung des bisher intensiv bewirtschafteten Grünlandes, die Uferabflachung am bestehenden Entwässerungsgraben, eine Offenlegung des Entwässerungsgrabens sowie die Ausbildung wechselfeuchter Mulden.

5. **Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung erfolgt für das südwestliche Quartier über eine verkehrsberuhigte Verlängerung der Wahlfeldstrasse mit Wendeanlage. Für das nördliche Quartier ist eine verkehrsberuhigte Stichstrasse mit Wendeanlage von der Kreppenstrasse aus vorgesehen.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 **Wasserver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Bebauungsplangebiets erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.

Die gesamten Baugebiete im Geltungsbereich werden im Trennsystem entwässert.

Die Strassenentwässerung sowie die Ableitung des Regenwassers aus den Gebieten WA1 und WA5 erfolgt über einen Regenwasserkanal. In einem Regenrückhaltebecken (ca. 150 – 200 m³) an der Kreppenstrasse wird das anfallende Regenwasser gesammelt und gedrosselt (5 – 10 l/s) in den bestehenden Kanal eingeleitet.

Das Regenwasser von den Dachflächen im WA2- und WA3- Gebiet wird dezentral in Zisternen (Mindestrückhaltevolumen 4 m³ pro Gebäude) zurückgehalten. Der Abfluss aus den Zisternen wird auf 1 l/s gedrosselt. Für starke Regenereignisse ist ein Notüberlauf vorzusehen.

Der Anschluss an das bestehende Kanalsystem ist über ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Wendehammers vorgesehen.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Errichtung einer neuen Trafostation in der dafür vorgesehenen Versorgungsfläche gewährleistet. Die Einbindung erfolgt über ein neu zu verlegendes 20-kV-Kabel entlang der Wahlfeldstrasse.

6.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

6.4 Hausbrand/ Gasversorgung

Im Plangebiet herrscht eine Hanglage vor. Um unzumutbare Belästigungen durch den Hausbrand auszuschliessen bzw. zu minimieren, wird der Einsatz von Gas für die Hauptfeuerungsanlagen festgesetzt. Solar- und Fotovoltaikanlagen sollen eingesetzt werden.

Die Erschliessung mit Erdgas ist durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH möglich.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	m ²	%
Geltungsbereich	37.700	100
Baugebiet		
WA 1	5.300	14
WA 2	2.330	6
WA 3	750	2
WA 4	580	1,5
WA 5	3.040	8
Kindergarten	850	2,5
Ver-/ Entsorgung	130	0,5

Grün		
öffentlich	6.100	16
privat	10.150	27
Verkehr / Erschliessung		
öffentlich	7.170	19
privat	1.300	3,5
Wohneinheiten		
WA 1	ca. 40 – 50 WE	
WA 2	ca. 15 – 25 WE	
WA 3	ca. 5 – 10 WE	
WA 5	ca. 25 - 30 WE	

Neusäß, den 27.10 2003



Dr. Nozar
1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 97

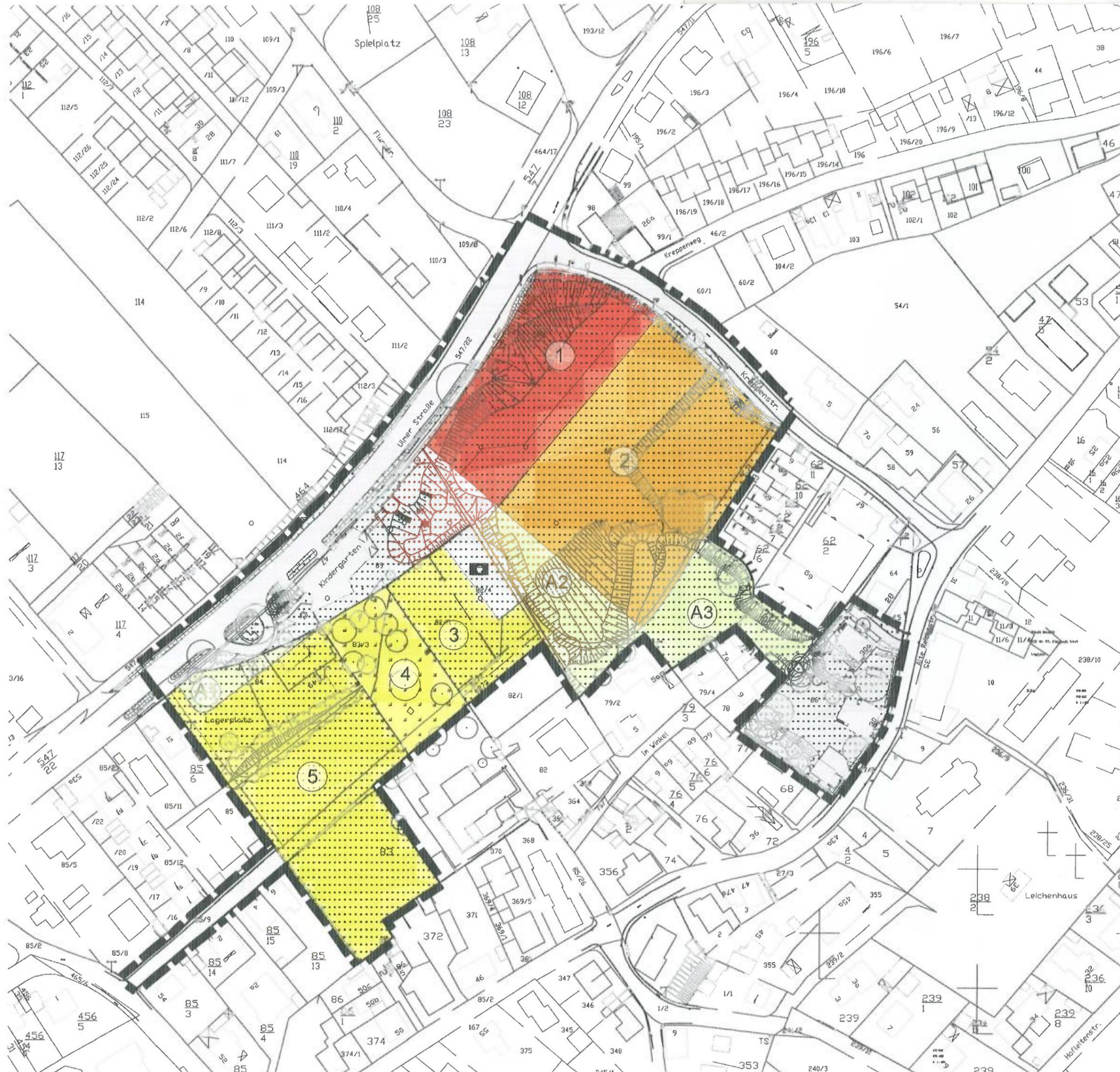
"Steppach Mitte"

Eingriffsermittlung nach 'Bayerischem Leitfaden'

Fläche Nr.	Typ	Flächengröße	Faktor	Produkt
1	A I	4.130,00 m ²	0,5	2.065,00
2	A I	7.130,00 m ²	0,4	2.852,00
3	B I	1.928,00 m ²	0,2	385,60
4	A II	1.860,00 m ²	0,8	1.488,00
5	B I	6.582,00 m ²	0,2	1.316,40
<hr/>				
A 1		455,00 m ²	-0,8	-364,00
A 2		1.228,00 m ²	-0,6	-736,80
A 3		2.204,00 m ²	-0,6	-1.322,40
<hr/>				
Summen		25.517,00 m ²		8.107,00
<hr/>				
Ausgleich im Geltungsbereich			Flächen A1 - A3	-2.423,20
<hr/>				
Defizit / erforderlicher Externer Ausgleich				5.683,80

Augsburg, Okt. 2003

Uli Möhrle
Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchbergstrasse 23
86157 Augsburg



Planerläuterungen

1. Planung / Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

- WA / GRZ 0,35
- WA / GRZ 0,45
- WA / GRZ 0,45 einschl. Erschliessung
- Gebiete ohne erheblichen Eingriff
- Ausgleichsflächen A1 - A3

2. Bestand / Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt

- Gebiete geringer Bedeutung / Kategorie I
- Gebiete mittlerer Bedeutung / Kategorie II

3. Sonstiges

- Baum, gem. Bestandsplan
- Baumstruktur
- Strauch- / Heckenstruktur
- Böschung
- Spielplatz, geplant
- Räumlicher Geltungsbereich
- z.B. Nummerierung Ausgleichsfläche gem. Tabelle Eingriffsermittlung
- z.B. Nummerierung Eingriffsgebiet gem. Tabelle Eingriffsermittlung



Maßstab ca. 1 : 1500

Projekt Bebauungsplan Nr. 97 "Steppach Mitte"		
Planart Eingriffsbilanzierung nach dem Bayerischen Leitfaden		
Verfasser Uli Möhrle Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt BDLA Kirchbergstraße 23, 86157 Augsburg Tel 0821. 25982. 0 Fax .29		
Datum Okt. 2003	Bearbeitet Baur	