

stadt burgau



bebauungsplan

frühlingstraße II

begründung

vorentwurf
in der fassung vom 24. märz 2020



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600
fax 0 82 22 / 411 602

B E G R Ü N D U N G

der Stadt Burgau zum Bebauungsplan für das Gebiet

„FRÜHLINGSTRASSE II“

in der Fassung vom 24. März 2020

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Areal liegt im Stadtteil Limbach westlich der Frühlingsstraße und südlich der Bürgermeister-Hindelang-Straße. Es umfasst ca. 2,4 ha mit einer Ausdehnung von ca. 200 m in nördlicher Richtung und einer Breite von ca. 100 m.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücksnummern: 217/1, 219 und 219/7

sowie Teile aus den Flurstücksnummern: 197, 210, 217, 218, 220, 221, 222 und 13 alle Gemarkung Limbach.

Im Norden, Süden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Osten grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbauflächen an.

2 Flächennutzungsplan und benachbarte Bebauungspläne

Das Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan von 2016 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Für den Bebauungsplan „Frühlingsstraße II“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das bestehende Bebauungsplangebiet „Frühlingsstraße 1. Änderung“ grenzt unmittelbar an und überschneidet in Teilbereichen.

3 Anlass und Notwendigkeit der Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan von 2016 wurden für die Siedlungsentwicklung Wohnen folgende Ziele formuliert:

- Da von der Stadt Burgau nicht genügend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden konnten, war auch dadurch ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen bis Stand 31.12.2009 mit einer Einwohnerzahl von 9.254 Einwohner zu verzeichnen. Dieser Entwicklungstrend sollte gestoppt und umgekehrt werden. Für das Jahr 2025 sollte eine Einwohnerzahl von 9.800 Einwohnern erreicht werden. Die derzeitige Einwohnerzahl liegt mit Stand 30.06.2019 bei 9.989 Einwohnern.
- Die damalige Baulandpolitik musste grundlegend geändert werden. Bereits im Jahr 2006 wurde per Stadtratsbeschluss formuliert, dass neues Bauland nur dann ausgewiesen wird, wenn die Stadt den überwiegenden Flächenanteil in ihrem Besitz hat.
- In den letzten Jahren konnten mit dieser Vorgehensweise kleinere Wohnbaugebiete ausgewiesen werden. Dieses Bauland konnte umgehend veräußert werden, so dass derzeit bereits wieder zahlreiche nicht zu befriedigende Nachfragen auch im Stadtteil Limbach vorliegen.

Darum hat der Stadtrat Burgau in der Sitzung vom 01.10.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Limbach beschlossen.

Das Areal soll in der Art und Größe der baulichen Nutzung als allgemeines Wohnbaugebiet nach den Möglichkeiten der BauNVO bebaut werden können.

4 Angaben zu Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Das Areal soll über die vorhandene Frühlingstraße und Bürgermeister-Hindelang-Straße mit einem eigenen neu zu schaffenden Straßen- und Wegenetz erschlossen werden. Für die anschließenden zukünftigen Wohnbauflächen sind zwei Stichstraßen und eine Durchgangsstraße vorgesehen.

Wasser / Abwasser / Energie

Die Ver- und Entsorgung ist über die ausreichend bemessenen Netze für Trinkwasser, Abwasser und Energie gesichert. Um das vorhandene Abwassernetz nicht zu überlasten ist pro Grundstück ein Sickerschacht/Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen

5m³ erforderlich. Hierfür wurde im Vorfeld ein entsprechendes Erschliessungskonzept erstellt.

5 Planverwirklichung

Das Wohnbaugebiet Frühlingstraße II wird als dringend erforderliche Maßnahme im Stadtteil Limbach der Stadt Burgau gesehen um die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können.

Die Grundstücke sind bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Burgau.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der benachbarten Wohnbebauung wird das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.

Um Konfliktsituationen weitgehend zu reduzieren wurden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 bis 5 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Für das gesamte Areal sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das Areal wird in zwei Nutzungsbereiche mit den Bezeichnungen WA1 und WA2 eingeteilt. Der Bereich WA1 liegt am Ortsrand und soll daher in der Geschossnutzung reduziert werden. Darum erfolgt die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse wobei das zweite Geschoss im Dach liegen muss IIa, zudem sind hier nur Satteldächer zulässig.

Für den Nutzungsbereich WA2 werden hingegen zwei Vollgeschosse II zugelassen und für die Dachgestaltung keine Festsetzungen getroffen, um dem allgemeinen Trend der vielfältigen Gestaltungswünsche von Bauherren Rechnung zu tragen und um die Anzahl von gewünschten Befreiungen zu reduzieren.

Baugrund

Das vorhandene Gelände fällt in der Mitte jeweils nach Süden und Norden mit einer mittleren Neigung von ca. 2% ab. Ein Baugrundgutachten der Firma IFM aus Leipheim liegt vor. Bei den anstehenden Böden sind besondere Gründungsmaßnahmen (Bodenaustausch) für die zu errichtenden Gebäude, für Kanal- und Wasserleitungen und für den Straßenbau erforderlich.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurde eine Voruntersuchung von der Firma Bekon aus Augsburg erstellt. Im gesamten Baugebiet werden die Orientierungswerte bei Nacht überschritten. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen ist der Einbau von Lärmschutzfenstern mit aktiver Be- und Entlüftung erforderlich. Die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) sind hin zu der weniger belasteten Südseite auszurichten.

Grünordnung – Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist der Begründung beigelegt.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht enthalten.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht im Baugebiet umgesetzt.

Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets werden folgende Kosten geschätzt:

Ausgleichsmaßnahmen:	15.000 €
Wasserversorgung :	120.000 €
Mischwasserkanal :	270.000 €
Beleuchtung :	25.000 €
<u>Straßenbau : 560.000 € - umlagefähig jedoch nur</u>	<u>420.000 €</u>
Erschließungskosten gesamt:	ca. 850.000 €

Umgerechnet auf die Baufläche (14.254 m²) ergeben sich damit durchschnittliche Kosten von rund 59 €/m².

Statistik

Bauflächen	14.254 m ²	59,7 %
Straßenverkehrsflächen	2.684 m ²	11,3 %
Grünflächen	1.075 m ²	4,5 %
Ausgleichsflächen	2.310 m ²	9,7 %
Landwirtschaftliche Flächen	1.025 m ²	4,3 %
sonstige Flächen	2.517 m ²	10,5 %

Gesamtfläche Bebauungsplanareal:	23.865 m ²	100 %
----------------------------------	-----------------------	-------

Aufgestellt: Burgau, den 24. März 2020

Geändert: Burgau, den 28. April 2020

Burgau, den _____

Martin Brenner

1. Bürgermeister

Anlagen, die als Bestandteil der Begründung gelten:

- Schalltechnische Voruntersuchung der Firma Bekon vom 05.02.2020
- Baugrundgutachten der Firma IFM vom 24.02.2020
- Umweltbericht in der Fassung vom 24.03.2020
- Erschließungskonzept in der Fassung vom 24.03.2020