

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

... Fertigung von 7

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
für das Baugebiet: Offizierssiedlung
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 30.06.1994
geändert, 01.12.1994
geändert, 14.12.1995
ergänzt gemäß Bescheid
des Landratsamtes Augsburg
vom 09.05.1996 Az. 501-610-18

Alois Strohmayer
Architekt BDB/VFA


Ma/Esch/94-457-B

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

- 1.1 Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 30.06.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan war dringend erforderlich, um die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet festzulegen.

Nachdem das Gebiet restlos bebaut ist, der Bereich in der Zone B des Natoflugplatzes Lechfeld liegt, war der Gemeinderat gefordert, hier eine sich abzeichnende Verdichtung bzw. Umstrukturierung städtebaulich zu bewältigen.

Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes. Hier ist mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis zu 75 dB(A) zu rechnen. Gemäß Regionalplan sollen im Rahmen der Bauleitplanung in Zone B zulässig sein „in der Zone B (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung“.

d.h. dieser Bereich ist wegen der Lärmbelastung nicht für schutzbedürftige Einrichtungen geeignet (Wohnungen usw.).

- 1.2 Von den Nutzungsbeschränkungen in Zone B sind ausgenommen: (Begründung zu 3.3.1 LEP) Flächen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie an Militärflugplätzen auch Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der aufgrund völkerrechtlicher Verträge in der BRD stationierten Streitkräfte.

- 1.3 Die Gemeinde Untermeitingen ist auf Grund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Lage als Kleinzentrum nach dem Landesentwicklungsprogramm bestimmt worden.

Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktfunktionen.

Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.

Die Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahlen lt. Statistik des Landkreises

1973	3.473	Einwohner
1975	3.844	Einwohner
1977	4.166	Einwohner
1979	4.374	Einwohner
1981	4.488	Einwohner
1983	4.527	Einwohner
1985	4.493	Einwohner
1987	4.542	Einwohner
1989	4.171	Einwohner
1991	4.881	Einwohner
1993	5.524	Einwohner
1994	5.664	Einwohner

Gleichzeitig wurden die letzten Jahre erhebliche Flächen für Gewerbeansiedlungen geschaffen, so daß auch von dieser Seite aus verstärkt Nachfrage für Wohnraum besteht.

- 1.4 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist in der Fassung der 7. Änderung rechtswirksam.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Es ist grundsätzlich festzustellen, daß die Lage für ein Wohngebiet nicht mit den künftigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Regionalplan im Einklang steht.

Hier ist jedoch festzustellen, daß dieser Bereich eine historische Entwicklung darstellt und die Anlage als bereits geordnete Siedlungseinheit erhaltenswert ist. Der Beginn dieser Siedlungseinheit war in den Anfängen Wohnungen für Militärpersonal und ihre Angehörigen (Offizierswohnungen).

So war auch die Gemeinnützige Bonn der Hausherr der Anlage. Mit den geänderten Dienstzeiten der Militärangehörigen wurden die freiwerdenden Wohnungen frei vermietet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es eine reine Wohnanlage, die von Privatpersonen belegt ist.

Durch den Verkauf der Wohnanlage an Privatunternehmer war nun zu befürchten, daß die reizvolle Anlage mit dem gewachsenen Großgrünbestand und den relativ großen Grün-Freiräumen eine wirtschaftliche Nachverdichtung erhalten soll.

- 2.1 Der Gemeinderat war nun gefordert, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Auf Grund der Lage in Lärmschutzzone B war es klar, daß eine weitere bzw. zusätzliche Wohnungsbebauung nicht in Frage kommt.

Wegen der historischen Bedeutung des Lechfeldes und der doch reizvollen Situation sollte aber auch der Bestand in seiner jetzigen Form und Charakter erhalten werden.

Aus diesem Grunde wurde der gesamte Bereich als „besondere Wohngebiete“ - Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ausgewiesen.

- 2.2 Gleichzeitig war es erforderlich, die durch den Neubau der B 17 geänderten Erschließungen neu zu orientieren.
- 2.3 Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten war es ein besonderes Anliegen, den Bestand zu sichern und die Struktur zu erhalten. Daher sind die Baugrenzen relativ eng, um die Baukörper gelegt, so daß Veränderungen nur in sehr geringem Umfang möglich sind.

Um vor allem den Charakter des Gebietes zu sichern, erfolgte eine Bestandsfestschreibung hinsichtlich der Gestaltung. Garagen und Nebengebäude wurden zugelassen, jedoch mit der Einschränkung, daß der Grünbestand zu erhalten ist und die baulichen Anlagen sich in den Bestand einfügen.

- 2.4 Durch die Festsetzungen und auf Grund der Nutzungsbeschränkung in der Zone B des Flugplatzes ist somit der Bestand der Wohnungen festgeschrieben, d.h. zusätzliche Wohnungen sind nicht zulässig. (Ausnahme: Wohnungen im Zusammenhang mit Betrieben sowie Gemeinschaftsunterkünften für Bundeswehr/Streitkräfte).

3. ERSCHLIEßUNG

- 3.1 Da es sich um ein bestehendes, bereits voll erschlossenes Gebiet handelt, sind nur noch untergeordnete Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die jetzige Haupteerschließung besteht durch die Von Richthofenstraße. Im Zuge der B 17 Neu erfolgt, die Haupteerschließung von Norden und über die Rothstraße.

Daher wird ein Rückbau der Von Richthofenstraße erfolgen und gleichzeitig können dann dringend benötigte Parkflächen geschaffen werden.

- 3.2 Die LEW teilt mit:

Das o. g. Gebiet ist bereits vollständig bebaut und elektrisch versorgt. Da eine weitere Bebauung nicht zugelassen und eine Erweiterung stark eingeschränkt wird, ist nur der Fortbestand unserer Kabel sicherzustellen. Im Norden des Bereiches werden im Zuge des Ausbaues der B 17 Neuverlegungen von Kabeln erforderlich.

Anpflanzungen auf bzw. neben Kabeltrassen

Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr dürfen Bäume nicht direkt auf oder unmittelbar neben einer Kabeltrasse gepflanzt werden.

Wir schlagen deshalb vor, zwischen den künftigen Baumstandorten und unserer Kabel einen Abstand von 2 m einzuhalten.

4. BAUFLÄCHEN

4.1	Größe des Geltungsbereiches	=	6,65 ha
4.2	Fläche für Gemeinbedarf	=	0,98 ha
4.3	Verkehrsflächen	=	1,22 ha
4.4	Grünflächen	=	0,02 ha
4.5	Nettobauland	=	4,43 ha

5. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Gebiet ist durch Altbestand mit Großgrün voll und optimal durchsetzt. Es ist besonderer Wert auf den Erhalt des Grünbestandes zu legen.
Erforderliche Ersatzpflanzungen sind artengleich durchzuführen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Lechfeld. Hier bestehen fluglärmbedingte Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis 75 dB(A).

Ein Lärmschutz kann nur am Objekt durch entsprechende Bauausführungen erfolgen. Die Freiräume können nicht abgeschirmt werden.

Der Verkehrslärm von der B 17 wird im Rahmen des Neubaues bewältigt.

7. SCHUTZ UND SICHERUNG DES FLUGBETRIEBES

Da das Baugebiet mittelbar neben dem Flugplatz Lechfeld liegt, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO für Haustaubenhaltung nicht zulässig.

Diese Einschränkung ist erforderlich um die Sicherung des Flugbetriebes zu wahren.

8. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

sind in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in Untermeitingen, Graben und Klosterlechfeld.

9. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Das Gebiet ist voll bestehend.

Die untergeordneten Straßenumbauten erfolgen nach Bedarf im Zusammenhang mit dem Neubau der B 17.

Untermeitingen, den **21. Juni 1996**



.....
G. Klaußner, 1. Bürgermeister



