

Begründung und Erläuterungsbericht

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „An der Schwabenstraße“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Bebauungsplan Nr. 34

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde im Jahre 1991 von der Stadt Marktoberdorf aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und mit Schreiben vom 31.01.1991 gemäß § 4 BauGB dem Landratsamt Ostallgäu angezeigt.

Durch die Veröffentlichung vom 31.03.1992 wurde er rechtsgültig.

2. Planung

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Schwabenstraße und wird im Norden durch die Adalbert-Stifter-Schule und im Süden durch die bereits vorhandene Bebauung begrenzt.

Die Größe beträgt ca. 17.000 m².

3. Planung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist **im 1. Änderungsbereich** eine Bebauung mit folgenden Festsetzungen festgelegt:

WA III	0,3		
und WA II	0,3		

Durch den Zwang, vorhandenen Baugrund besser auszunutzen, hat der Stadtrat mit Beschluß vom 27.04.1992 eine Änderung gemäß § 11 BauGB beschlossen.

Die 3-geschossige Bauweise soll weiter ausgedehnt und der Eigentumswohnungsanteil auch auf die 2-geschossige Bauweise ausgedehnt werden.

Diese 1. Änderung wurde vom 29.06.1992 bis einschließlich 31.07.1992 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange durch Übersendung der entsprechenden Unterlagen am Verfahren beteiligt.

Mit Beschluß vom 22.03.1993 durch den Stadtrat der Stadt Marktoberdorf wurde der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls geändert.

Hierbei wurde im nordwestlichen Bereich die ausgewiesene Reihenhausbebauung in Eigentumswohnungen abgeändert.

Auch diese **2. Änderung** wurde vom 28.06.1993 bis einschließlich 01.08.1993 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in dieser Zeit über die Änderung informiert.

Mit Beschluß vom 13.12.1993 wurde der südwestliche Teil direkt an der Ruderatshofener Straße geändert.

Hierbei wurde das ausgewiesene Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgeändert.

Auch diese **3. Änderung** wurde vom 09.05.1994 bis einschließlich 13.06.1994 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Nachdem das Landratsamt Ostallgäu nach dieser Auslegung längs der Ruderatshofener Straße eine Lärmschutzwand verlangte, wurden seitens der Verwaltung und des Grundstücksbesitzers Lösungsmöglichkeiten in Absprache mit der Immissionsbehörde des Landratsamtes erarbeitet. Nach eingehender Diskussion wurde die Lösung, den Lärmschutz durch Garagenzeilen herbeizuführen, von beiden Seiten akzeptiert.

Der Stadtrat hat dieser letzten Lösung (**4. Änderung**) die jetzt öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt wird, mit Beschluß vom 17.03.1997 zugestimmt.

Alle Änderungen, die oben beschrieben wurden, dienen der Anpassung an die veränderten städtebaulichen Anforderungen und sind notwendig, um einer dringenden Wohnraumbeschaffung Rechnung zu tragen.

Nachdem der Bebauungsplan nach den verschiedenen Änderungen nicht zur Rechtskraft gebracht wurde, fassen wir aus Vereinfachungsgründen alle Änderungen in einem Plan als „1. Änderung“ zusammen.

Im 4. Änderungsbereich Süd-West, direkt an der Ruderatshofener Straße, befinden sich als Bestand Scheune und Stallung des Grundstücksbesitzers. Diese wurden überplant mit der Absicht, nach Abriß die zukünftige Bebauung neu zu gestalten. Der Grundstücksbesitzer hat zwischenzeitlich einen Teilabriß beantragt und möchte zunächst einen Teil des alten Gebäudes als Garagen nutzen. Langfristig jedoch ist vorgesehen, auch dieses Gebäude zu entfernen und diesen Bereich einer Bebauung, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, zuzuführen.

3.1 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 4 BauNVO.
Die Abgrenzungen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen für den Geschosßwohnungsbau (Eigentumswohnungen) ist in Tiefgaragen nachzuweisen.

4. Erschließung

4.1 Straßen und Wege

Das Änderungsgebiet wird vornehmlich über die Schwabenstraße erschlossen.
Im westlichen Bereich führt eine neu zu errichtende Erschließungsstraße zu dem Bereich der 2-stöckigen Wohnbebauung. Diese Erschließungsstraße soll in der Art einer Wohnstraße gestaltet werden.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindliche Anlage.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über ein Mischsystem der städtischen Kläranlage Marktoberdorf zugeleitet. Dort werden sie in der vollbiologischen Anlage gereinigt.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Wertach-Elektrizitätswerke.

4.5 Antennenanlage

Das gesamte Baugebiet wird an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

4.6 Müllbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird durch den Landkreis Ostallgäu abgeführt.

4.7 Erschließungsträger

Die Erschließungsmaßnahmen werden mit Ausnahme der Stromversorgung und Postanschlüsse von der Stadt Marktoberdorf ausgeführt.

5. Kindergarten, Grundschule und Turnhalle

Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt ca. 400 m,
zur Grundschule und Turnhalle ca. 200 m.

Die Anbindung zu den o.g. Einrichtungen erfolgt über Gehwege.

Marktoberdorf, den 18.02.1998



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alois Weinmüller', written over a horizontal line.

Weinmüller
1. Bürgermeister