

GEMEINDE KÖTZ

Bebauungsplan

"Kobersiedlung"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planfertiger: Freie Architekten
Georg Linder + Dieter Lattner
Dillinger Str. 18
8870 Günzburg
Tel. 08221/4041

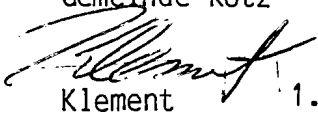
Landschaftsarchitekt
Jörn D. Klein-Berning
Bismarckstr. 7 1/2
8900 Augsburg
Tel. 0821/576616

Fassung vom: 27. Juli 1982

Geänderte
Fassung vom: 14. Juli 1983

Geänderte
Fassung vom: 05. Okt. 1984

Gemeinde Kötz


Klement

1. Bürgermeister

1. Allgemeine Situation

Die Gemeinde Kötz liegt im Nahbereich der großen Kreisstadt Günzburg, ist selber als zu entwickelndes Kleinzentrum im Regionalplan ausgewiesen und ist Verwaltungssitz der VG Kötz.

Kötz besitzt zur Zeit ca. 2.800 Einwohner und ist Sitz mehrerer Industriebetriebe. Der Ort besitzt eine gesunde Erwerbsstruktur und dient auch in nicht unerheblichem Maße dem Wohnen von außerorts Beschäftigten.

2. Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kötz existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975. Gleichzeitig besteht für einen Teil des jetzt neu überplanenden Baugebietes ein noch älterer Bebauungsplan mit ausschließlich gewerblicher Nutzung. Der genehmigte Flächennutzungsplan empfiehlt jedoch eine Aufhebung des alten Baurechts für die dort dargestellten gewerblichen Flächen und sieht statt dessen Flächen für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen Funktionen vor, sowie eine Kleingartenanlage. Die bestehende Wohnbebauung der Kobersiedlung sowie die bestehende Fabrikanlage der Firma Kobèr sind im Flächennutzungsplan als Bestand aufgenommen.

Eine Aufhebung des Baurechts entsprechend den Empfehlungen des Flächennutzungsplanes ist bis heute nicht erfolgt.

2.2 Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung hat am 17. Februar 1982 in Kötz stattgefunden.

3. Aufstellungsbegründung

Das bestehende Baurecht kann nicht ersatzlos gestrichen werden, da ein dringender Bedarf an gewerblichen Flächen vorhanden ist.

Die bestehende bauliche Entwicklung der Firma Kober bietet keinen städtebaulich befriedigenden Abschluß zur freien Landschaft.

Gleichzeitig ist ein weiterer Wohnbedarf in Kötz aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen vorhanden.

Es ist beabsichtigt, das vorhandene Gewerbegebiet sinnvoll abzurunden. Die Erschließung des Gewerbegebietes kann von der bauseits bestehenden Straße "Zum Hungerberg" aus erschlossen werden.

Die im Osten geplante Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung des bestehenden Wohngebietes im Südosten der Gemeinde Kötz dar. Die Erschließung erfolgt vom Tannenweg aus. Die vorhandene Geländekuppe im Osten bildet die natürliche Grenze des Baugebietes.

Die vorhandenen gewerblichen Anlagen der Firma Kober sowie die bereits bestehende Wohnbebauung "Kobersiedlung" wurden als Bestandsaufnahme in das Gesamtbebauungsplankonzept integriert.

In Anbetracht der Empfindlichkeit des Talraumes der Kötz erschien der Gemeinde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur grünplanerischen Eingliederung der Gesamtbaumaßnahmen als unerläßlich.

4. Gestalterische Begründung

Da der wirksame Flächennutzungsplan die ortsgestalterisch wichtige Lage des Baugebietes dokumentiert, war es Gemeinderat und Planern bewußt, daß sowohl die gewerbliche Bebauung als auch die Wohnbebauung in behutsamer, der Landschaft angepaßter Bauweise erfolgen muß.

Daher wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Stark gegliederte und in der Höhe beschränkte Baukörper bilden den Abschluß des Gewerbegebietes nach Westen, um somit einen befriedigenden städtebaulichen Abschluß zu erhalten.

Um eine allzu große gewerbliche Ansiedlung zu unterbinden, wurde auf die Möglichkeit der Verlegung der Kötz verzichtet.

Im bestehenden Wohngebiet "Kobersiedlung" werden einige Baulücken entsprechend der umgebenden Bebauung geschlossen.

Die neu geplante Wohnbebauung im Südosten wird ohne Eingriff in den Hang mit relativ flachen Häusern bebaut.

Die Hangkuppe wird nicht bebaut, sondern mit einer Ortsrandbegrünung gestalterisch aufgewertet. Aufgrund der Topographie sind nur eingeschossige Häuser mit talseitig zusätzlich anzurechnenden Untergeschoßen geplant. Die Sockelhöhe wurde zur besseren topographischen Einbindung mit maximal 50 cm festgesetzt. Der Kniestock darf aus gestalterischen Gründen ebenfalls nur 0,50 m betragen.

Zur Vermeidung einer gestalterischen Eintönigkeit werden im östlich und westlich der Planstraße A sowohl Sattel- als auch Walmdächer erlaubt. Bei Anwendung der max. zulässigen Dachneigung werden auch Dachgauben erlaubt. ($> 35^{\circ}$)

Zur Entlastung der gravierenden Parkplatznot im Bereich der bestehenden Wohnblöcke am Tannenweg und "Zum Hungerberg" wurde ein Gemeinschaftsparkplatz an der Einmündung zum Tannenweg mit ca. 20 PKW-Plätzen eingeplant.

5. Angaben zum Baugebiet

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine bereits ausgebaute Ortsstraße, welche in die Kreisstraße GZ 4 einmündet und so den Anschluß an das weiterführende Straßennetz bildet.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband "Rauher-Berggruppe" sichergestellt. Die Leitungen sind zum Teil bereits verlegt. Gebühren werden nach der Satzung erhoben. Auch die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

5.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Unteres Günztal". Die Leitungen sind in den bestehenden Straßen bereits verlegt, eine Erweiterung zur Planstraße A ist technisch ohne weiteres möglich. Gebühren werden nach der Satzung erhoben.

5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Augsburg.

5.2 Bodenverhältnisse

Das natürliche Gelände im Bereich des geplanten Gewerbegebietes liegt ca. einen Meter unter Straßenniveau. Mit Grundwasser ist im Bereich der Kötze zu rechnen. Die geplante neue Wohnbebauung liegt in einem leicht abfallenden Westhang. Als Baugrund ist nach der Humusschicht tragfähiger sandiger Kies zu erwarten.

5.3 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Gemeinde Kötz strebt an, die Grundstücke aufzukaufen oder eine Baulandumlegung durchzuführen.

5.4 Einwirkungen auf das Baugebiet

Auf das bestehende Wohngebiet wirkten bisher in Folge des benachbarten Gewerbegebietes keine Immissionen, welche Schutzvorkehrungen notwendig gemacht hätten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß zeitweise Geruchsbelästigung, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden Felder entstehen, nicht ausgeschlossen werden können. Um den Belangen der angrenzenden Bewohner des bestehenden und neu entstehenden Wohngebietes Rechnung zu tragen, ist im Süden des geplanten Gewerbegebietes eine Immissionsschutzpflanzung erforderlich. Aus diesem Grund wurde auch im Bereich südlich des Gewerbegebietes als Übergang z. allgem. Wohngebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Beim Neubau von gewerbl. Betriebsgebäuden sind die jeweils gültigen Vorschriften TA-Luft zu beachten.

Für die Erweiterungsfläche GE_b beschränktes Gewerbegebiet n. §1 Abs. 4 BauNVO wird ein Richtpegel von 60/45 dB (A) festgelegt.

6. Nutzung des Baugebietes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wurde als Gewerbe- u. Mischgebiet u. als allgem. Wohngebiet in den jeweiligen Bereichen festgesetzt. Die nach der BNVO zugelassenen Ausnahmen wurden im Gewerbegebiet zugelassen. Die nach der BNVO zugelassenen Ausnahmen für das allgemeine Wohngebiet wurden nicht zugelassen, um den Gebietscharakter nicht zu stören. Die in § 18 BNVO angegebenen Höchstwerte wurden sowohl im neu geplanten Gewerbegebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet nicht voll ausgeschöpft. Dies geschah deshalb, um in den Randlagenbereich des Ortsrandes eine möglichst lockere, durchgrünte Bebauung sicherzustellen. Bei der bestehenden Bebauung wurden allerdings die zulässigen Höchstwerte zugrundegelegt.

7. Planungsstatistik

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 35/21, 302/2, 305/3, 643, 154/8, 35/18, 641, 641/1, 638, 639, 640, 640/1 bis 640/24, 660, 650, 659, 750, 749, 656, 658, 677/14, 677/12, 677/13, 681, 683, 680/1, 680/3, 680/4, 680/2, 680, 677, 677/1, 677/2, 677/3, 677/4, 677/5, 677/6, 682, 675, 672/5, 672/4, 673/3, 672/1, 672, 672/2, 673, 673/7, 673/6, 673/5, 673/4, 673/3, 673/2, 675/1, 677/7, 677/8, 677/9, 677/10, 677/11.

7.2 Gebietsgröße

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 9,94 ha.

7.3 Geländeausnutzung

7.3.1	Gewerbegebiet Bestand	ca. 1,59 ha	=	16,00 %
	neue geplant	ca. 0,91 ha	=	9,16 %

7.3.2 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Bestand	ca. 3,02 ha	=	30,38 %
---------	-------------	---	---------

Allgemeines Wohngebiet neue geplant	ca. 1,18 ha	=	11,87 %
--	-------------	---	---------

Private Grünflächen

7.3.3	a) Landwirtschaftl. Flächen	ca. 0,90 ha	=	9,05 %
	b) Fischteiche	ca. 0,60 ha	=	6,04 %

7.3.4	Öffentliche Grünflächen	ca. 0,18 ha	=	1,81 %
-------	-------------------------	-------------	---	--------

7.3.5 Verkehrsflächen

a)	Straßenflächen	ca. 1,34 ha	=	13,48 %
b)	Öffentliche Parkierung	ca. 0,04 ha	=	0,40 %
c)	Private Parkierung	ca. 0,18 ha	=	1,81 %
		9,94 ha	=	100,00 %

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten

Voraussichtlich werden die Erschließungskosten betragen:

Straßen + Wege einschl. Gemeindeerwerb

13.500 m² x 60,-- 810.000,-- DM

Straßenentwässerung 1.600 lfm x 90,-- 144.000,-- DM

Straßenbeleuchtung 40 Lampen x 3000,-- 120.000,-- DM

Rekultivierung + Immissionsschutzpflanzung
(teilweise)

56.000,-- DM

1.130.000,-- DM

=====

90 % der Erschließungskosten werden gemäß der gemeindlichen Satzung auf die Anlieger umgelegt, 10 % trägt die Gemeinde Kötz. Die Erschließungsmaßnahme ist bis auf die Planstraße A bereits durchgeführt.

8.2 Folgekosten

sind nicht zu erwarten.

II Begründung zum Grünordnungsplan

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kobersiedlung", Kötz
der Architekten Linder + Lattner, Günzburg.

1. Begründung

Die exponierte Lage des Bebauungsgebietes am Ortsrand in Verbindung mit der geplanten Fabrikerweiterung der Fa. Kober nach Westen in den empfindlichen Talraum der Kötz begründen die Dringlichkeit der grünplanerischen Eingliederung der Gesamtbaumaßnahme in die umgebende freie Landschaft und die Wiederherstellung des z.Zt. durch die Industriebauten und Wohnblöcke gestörten Ortsrandes.

Im Flächennutzungsplan Kötz und Ebersbach ist dieser Bereich als "Fläche mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen" ausgewiesen. Mit der Ausarbeitung der fachlichen Aussagen zum Grünordnungsplan wurde der Landschaftsarchitekt Jörn D. Klein-Berning, Augsburg von den Architekten Linder + Lattner hinzugezogen.

2. Lage

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kötz und gliedert sich in die zwei Landschaftselemente

- Talraum der Kötz, der in West-Ost-Richtung verläuft und
- die südöstlich ansteigende steilere Hangkante, die als Obstwiese genutzt wird.

Die sanft zur Kötz abfallenden Hänge des Kötztales mit Wiesen und Rasenversuchsfeldern begrenzen das Gebiet im Norden, die Kobersiedlung im Südwesten. Im Nordosten riegelt das Betriebsgebäude der Firma Kober den Talraum ab.

3. Gestaltungskriterien

Durch die geplante Ausweitung der Fa. Kober in den Talraum der Kötz büßt der südwestliche Ortsrand ökologisch wertvolle Freiflächen ein.

zu 3. Trotz dieser Eingriffe soll die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Art und Form der landschaftlichen Erschließung und Bepflanzung das vorgesehene Bebauungsplangebiet im einzelnen aufwerten durch:

- Immissionsschutzpflanzungen zum Neubaugebiet entlang "Zum Hungerberg" und um das ausgewiesene Gewerbegebiet der Fa. Kober herum.
- Betonung der vorhandenen Hangkanten durch Ergänzung der vorhandenen Obstbäume im Südosten und Verzicht auf Bebauung der Hügelkuppe sowie Pflanzung von Strauchgruppen entlang der Nordgrenze.
- Durchgrünung der Kobersiedlung und des Neubaugebietes mit Alleeebäumen, Baum- und Strauchgruppen.

4. Schutz von vorhandenen Gehölzen, Grünflächen und Landschaftselementen

Das Gebiet weist außer den alten Obstbäumen an der südöstlichen Hangkante, einer Pappel im Bereich der ehemaligen Schuttdeponie im Westen und einigen neu gepflanzten Bäumchen entlang der Kötze keinen Gehölzbewuchs auf.

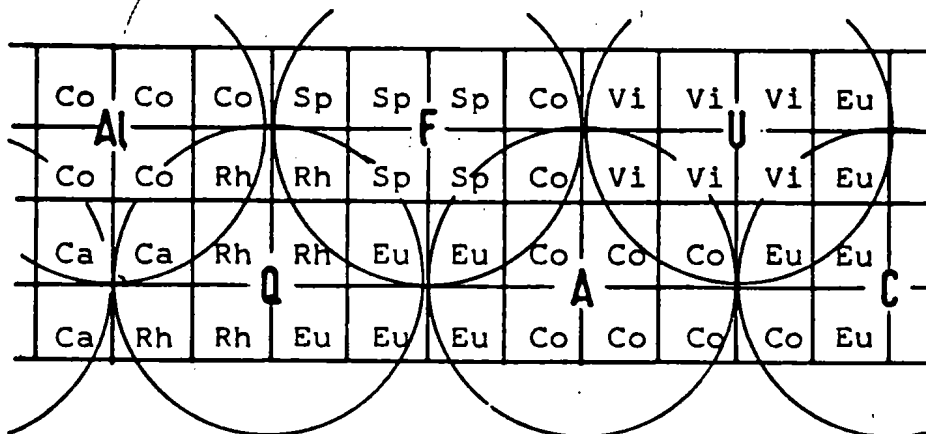
Deshalb wird großer Wert auf die vorgesehene Begrünungsmaßnahmen gelegt, um das bisher gehölzarme Gelände aufzuwerten und einen grünen Ortsrand wiederherzustellen.

Die Rasenversuchsfelder und Wiesen im Talraum der Kötze sollten so weit wie möglich erhalten werden, um eine Abriegelung des Talraumes zu vermeiden und somit die Frischluftzufuhr in West-Ost-Richtung zu ermöglichen.

Die vorhandenen Hangkanten dürften nicht eingeebnet und beseitigt werden, sondern sollen durch grünordnerische Maßnahmen betont werden.

Pflanzschema A M = 1:100 (Raster 1x1 m)

Standort feuchter Talgrund/Gewässerrand



Bäume:

A	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
F	Fraxinus excelsior	Esche
Q	Quercus pedunculata	Stieleiche
U	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Al	Alnus incana	Grauerle
C	Carpinus betulus	Hainbuche

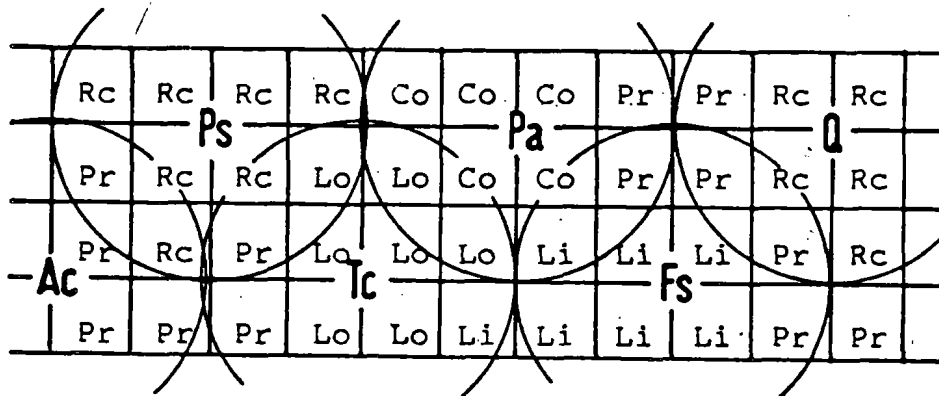
Sträucher/Hecken:

Co	Cornus alba	Roter Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ca	Corylus avellana	Hasel
Vi	Viburnum opulus	Schneeball
Rh	Rhamnus frangula	Faulbaum
Sp	Salix purpurea	Purpurweide

Pflanzschema B

M = 1:100 (Raster 1x1 m)

Standort trockene Hänge/Wälle/Hangkanten



Bäume:

Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche
Q	Quercus pedunculata	Stieleiche
Ps	Pinus sylvestris	Kiefer
Tc	Tilia cordata	Winterlinde
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Ac	Acer campestre	Feldahorn

Sträucher/Hecken:

Co	Cornus alba	Roter Hartriegel
Lo	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Li	Ligustrum vulgare	Liguster
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Pr	Prunus spinosa	Schlehe