



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

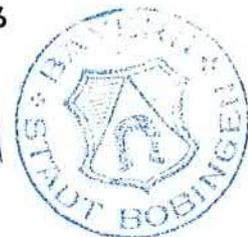
LANDSCHAFTSPLAN



STADT BOBINGEN

Stadt Bobingen
Bobingen, den 28.06.2006


Bernd Müller
Erster Bürgermeister



ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

0.

INHALTSVERZEICHNIS

0.	INHALTSVERZEICHNIS	1
1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	GRUNDSÄTZE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	2
1.2	INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES... ..	2
2.	RÄUMLICHE DEFINITIONEN	3
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
2.1.1	REGIONALPLAN UND LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM.....	4
2.1.2	TEILRAUMGUTACHTEN AUGSBURG.....	5
2.1.3	BENACHBARTE GEMEINDEN.....	5
2.2	VERKEHR.....	6
2.2.1	SCHIENENNETZ.....	6
2.2.2	STRASSENNETZ.....	7
2.2.3	ÖPNV.....	7
2.2.4	FLUGHAFEN.....	7
2.2.5	RAD- UND GEHWEGE.....	8
2.3	VERSORGUNG.....	8
2.3.1	GÜTER UND DIENSTLEISTUNGEN.....	8
2.3.2	ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN.....	8
2.4	NATUR UND LANDSCHAFT	9
2.4.1	TOPOGRAPHIE	9
	Alluviale Wertachebene	
	Risseiszeitl. Hochterrasse / anstehender Schotter	
	Risseiszeitl. Hochterrasse / Lösslehmdecken	
2.4.2	NATURPARK WESTLICHE WÄLDER.....	10
2.4.3	OBERIRDISCHE GEWÄSSER.....	10
	Wertach und Singold	
	Schwarzach, Engelshofer Bach, Anhauser Bach und Diebelbach	
2.4.4	GRUNDWASSER.....	11
2.4.5	ABBAUFLÄCHEN.....	11
2.5	KARTEN LEP/REGIONALPLAN	12
2.6	TEILRAUMGUTACHTEN	14
2.6.1	ASPEKTE DER BESTANDSAUFNAHME	14
2.6.2	MASSNAHMENVORSCHLÄGE	14
	Landschaftsökologie und Erholung	
	Verkehr	
	Siedlung	
2.6.3	KARTEN.....	19
3.	HISTORISCHE GRUNDLAGEN	22
3.1	SIEDLUNGSGESCHICHTE	23

3.2	BOBINGEN	24
3.2.1	MITTELALTER	24
3.2.2	NEUZEIT UND INDUSTRIALISIERUNG.....	24
3.2.3	DIE ZEIT AB DEM 2. WELTKRIEG.....	25
3.2.4	SIEDLUNGSBAU	26
	Werkwohnungsbau	
	Bobingen-Siedlung	
	Kommunaler Wohnungsbau	
	Vogelsiedlung	
	Siedlung Süd	
	Point I, II, III	
3.2.5	GEWERBE- UND KOMMUNALBAU	28
	Gewerbegebiete Kommunale	
	Bauten	
3.3	ORTSTEILE	28
3.3.1	WALDBERG	28
3.3.2	KREUZANGER	29
3.3.3	REINHARTSHAUSEN.....	29
3.3.4	BURGWALDEN.....	30
3.3.5	STRASSBERG.....	30
3.4	BODENDENKMÄLER	31
3.5	GEBÄUDEDENKMÄLER	35
3.5.1	BOBINGEN.....	35
3.5.2	BURGWALDEN.....	37
3.5.3	REINHARTSHAUSEN.....	37
3.5.4	STRASSBERG.....	37
3.5.5	WALDBERG	37
4.	STATISTISCHE GRUNDDATEN	38
4.1	FLÄCHENNUTZUNG UND BEVÖLKERUNG	39
4.1.1	FLÄCHENVERTEILUNG	39
4.1.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -DICHTEN	39
4.1.3	ALTERSSTRUKTUREN	42
4.2	PENDLERBEWEGUNGEN	43
4.3	BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR	44
4.4	FREMDENERKEHR	45
4.5	WOHNUNGEN	46
5.	STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN	48
5.1	VERWALTUNGSSTRUKTUREN	49
5.2	BEBAUUNGSPÄNE	49
5.3	EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	51
5.3.1	KINDERGÄRTEN.....	51

5.3.2	SPORT UND ERHOLUNG.....	51
5.3.3	VEREINE.....	52
6.	VER- & ENTSORGUNG _____	55
6.1	WASSERVERSORGUNG _____	56
6.2	ABWASSER _____	56
6.3	ALTLASTEN _____	56
6.4	NIEDERSCHLAGSWASSER _____	57
6.5	ABFALLWIRTSCHAFT UND RECYCLING _____	57
6.6	ENERGIEVERSORGUNG _____	57
6.7	FUNK UND MEDIEN _____	58
6.8	WINDKRAFTANLAGEN _____	58
	6.8.1 ALLGEMEIN.....	58
	6.8.2 PLANVORBEHALT (§35 Abs.3 BauGB)	58
	6.8.3 SITUATION.....	59
6.9	ERDGAS.....	59
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	60
7.1	ALLGEMEINES	61
7.2	VERKEHRSLÄRM.....	62
	7.2.1 ALLGEMEIN	62
	7.2.2 STRASSENVERKEHR.....	62
	7.2.3 SCHIENENVERKEHR.....	62
7.3	GEWERBLICHE LÄRMIMMISSIONEN	63
7.4	LUFTHYGIENISCHE GESICHTSPUNKTE	63
7.5	ELEKTROMAGNETISCHE IMMISSIONEN	63
7.6	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	64
8.	BESTANDBEWERTUNG _____	65
8.1	BOBINGEN _____	66
	Staatsstraße 2035 (Augsburger bzw. Hochstraße)	
	Post- und Römerstraße	
	Nördlich der Wertachstraße	
	Nördlich der Bischof-Ulrich-Straße	
	Zwischen Bischof-Ulrich- und Bahnhofstraße	
	Zwischen Rathaus und Bahnhof	
	Südlich der Bahnhofstraße	
	Östlicher Ortsrand	
	Westlicher Ortsrand	
	Südwestlicher Ortsrand	

8.2	STRASSBERG _____	70
8.3	REINHARTSHAUSEN	71
8.4	WALDBERG	72
8.5	KREUZANGER	73
8.6	BURGWALDEN	73
9.	FLÄCHENBEDARF _____	74
9.1	STATISTISCHER FLÄCHENBEDARF _____	75
	Bauflächen	
	Einwohnerdichte	
	Auflockerungsbedarf	
	Erneuerungsbedarf	
	Bevölkerungswachstum	
	Zusammenfassung	
9.2	ANRECHENBARE RESERVEFLÄCHEN _____	76
	Flächen innerhalb Bebauungspläne Flächen im bebauten Zusammenhang	
9.3	TATSÄCHLICHER FLÄCHENBEDARF _____	77
10.	ENTWICKLUNGSZIELE _____	78
10.1	VERDICHTUNG IM BESTAND _____	79
10.1.1	VORTEILE DER NACHTRÄGLICHEN VERDICHTUNG _____	79
10.1.2	PLANUNGSANSATZ _____	80
10.1.3	BEISPIELE _____	80
	a) Bobingen Nord	
	b) . . Bobingen Nord entlang der Bahnlinie vom geplanten nördlichen Haltepunkt bis zur Höhe des Friedhofes entlang der Frauenhoferstraße	
	c) Bobingen Süd / südlich der Bahnhofstraße	
	d) Bobingen Süd im Bereich der Greif-, Dr.-Lehner-, Koloniestraße	
10.1.4	ERKENNTNISSE UND BÜRGERBETEILIGUNG _____	81
10.1.5	RECHTSGRUNDLAGEN _____	82
	Flächennutzungsplan	
	Städtebaulicher Rahmenplan	
	Städtebaulicher Wettbewerb	
	Möglichkeiten des § 34 BauGB	
	Bebauungsplan	
	Vorhaben- und Erschließungsplan	
10.2	STÄRKUNG DES STADTZENTRUMS _____	84
10.2.1	EINBINDUNG D. BAHNHOF S I. D. ZENTRUMSBEREICH D. STADT _____	84
10.2.2	RÜCKBAU DER HOCHSTRASSE _____	85
10.2.3	DEFINITION DES ZENTRUMSBEGINNS UND –ENDES _____	85
10.2.4	AUFWERTUNG DER POSTSTRASSE _____	85
10.2.5	STRUKTURPLAN "RÖMERSTRASSE" _____	86

10.2.6	FAZIT	86
10.3	GROSSGRÜNVERNETZUNG	86
10.4	ENTWICKLUNGSRICHTUNGEN	88
10.4.1	WOHNBAUFLÄCHEN	88
10.4.2	NAHERHOLUNG	88
10.4.3	CAMPINGPLATZ / BADESEE	88
10.4.4	SKATER-ANLAGE SIEDLUNG BOBINGEN	89
10.4.5	GEWERBLICHE ENTWICKLUNG AUF DEM HOCHPLATEAU ZUR B1 7 KIESABBAUVORRANG-UND-VORBEHALTSFLÄCHEN ÖSTLICH BOBINGENS	89
10.5	UMNUTZUNGEN	90
10.5.1	INDUSTRIEPARK IWB	90
10.5.2	GEMENGELAGENPROBLEMATIKEN IM W. U. O. DER M.-FISCHER- STR. IN VERBINDUNG MIT BESTANDSWOHNQUARTIEREN	91
10.5.3	ENTWICKLUNG ENTLANG DER HOECHSTER STRASSE	91
10.6	VERKEHRSACHSEN	91
10.6.1	SÜDSPANGE	91
10.6.2	OST-/NORDSPANGE	92
10.6.3	WESTSPANGE	93
10.6.4	NORDANBINDUNG BOBINGEN	93
10.6.5	HOCHSTRASSE - STAATSSTRASSE ST 2035	93
10.6.6	KREISSTRASSE A 13 / STAATSSTRASSE ST 2380	94
10.6.7	WOLFSGÄSSCHEN	94
11.	FLÄCHENBESCHREIBUNGEN	95
11.1	ALLGEMEINE THEMEN	96
11.1.1	EINLEITENDE ANMERKUNGEN	96
11.2	GRUNDSATZENTSCHEIDUNGEN	96
11.2.1	VORRANG- UND VORBEHALTSFLÄCHEN FÜR KIES UND SAND	96
11.2.2	GOLFPLATZERWEITERUNG	97
11.2.3	WINDKRAFTANLAGEN	97
11.2.4	PHOTOVOLTAIK	97
11.2.5	BADESEE; NAHERHOLUNG; CAMPINGPLATZ	97
11.2.6	NORDANBINDUNG BOBINGENS AN DIE B 17	98
11.3	BOBINGEN	98
11.3.1	WOHNBAUFLÄCHEN	98
	Nord 1 (1)	
	Nord 2 (2)	
	Nord 3 (3)	
	westlich Vogelsiedlung (4)	
	Point (5)	
	an der Singold (6)	
	Südost (7-11)	
	Süd (12)	

11.3.2	MISCHBAUFLÄCHEN	102
	West (15)	
11.3.3	GEWERBEFLÄCHEN	103
	Süd 1 (13)	
	Ost 1 (14)	
	Ost 2 (16)	
	Südost 1-3 (17-19)	
	West (20)	
	Gewerbe/Einzelhandel 1 (23)	
11.3.4	SONDERBAUFLÄCHEN	104
	Festplatz (21) Einzelhandel 2 (22)	
	Baggersee (25)	
11.3.5	SONSTIGE FLÄCHENNUTZUNGEN	105
	Parkplatz 1 (26) Parkplatz 2 (27)	
11.4	BOBINGEN-SIEDLUNG	106
	Norderweiterung (28)	
11.5	STRASSBERG	107
11.5.1	WOHNBAUFLÄCHEN	107
	Südost (29)	
11.6	REINHARTSHAUSEN	107
11.6.1	WOHNBAUFLÄCHEN	108
	Ortsabrundung Nord (30) Ortsabrundung	
	Süd (31) West (32) Südost (33)	
11.6.2	DORFGEBIETE	109
	Nachverdichtung Ost (34)	
11.7	KREUZANGER	109
11.7.1	DORFGEBIETE	109
	Nördlich Feuerwehrhaus (35)	
11.7.2	WOHNGBIETE	109
	Südlich Feuerwehrhaus (36)	
11.8	WALDBERG	110
11.8.1	WOHNBAUFLÄCHEN	110
	Nordwest (37)	
	West (38)	
	östlich und westlich des Grundbaches (39)	
	Südost (40)	
	Zentrum (41)	
12.	ZUSAMMENFASSUNG	112
12.1	AUFSTELLUNG DER EINZELFLÄCHEN	113
12.1.1	BOBINGEN	113
12.1.2	SIEDLUNG	113
12.1.3	STRASSBERG	114

Inhaltsverzeichnis

12.1.4	REINHARTSHAUSEN	114
12.1.5	KREUZANGER	114
12.1.6	WALDBERG	114
12.2	GESAMTÜBERSICHT	115
12.3	BILANZ BEDARF / AUSWEISUNG.....	115
12.4	BILANZ ALTER/NEUER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	116
13.	QUELLENANGABEN	117
14.	VERFASSER	118
	Auftragnehmer	
	Bearbeitung	
15.	ANLAGEN	120

1.

VORBEMERKUNGEN

1.1 GRUNDSÄTZE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Kommunen sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Kommunen nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. kein Baurecht bzw. keine Baupflicht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde und Rechtsbindung zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben. Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist er auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 15-20 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

1.2 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES

Mit der Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes 1983 sind die Gemeinden nunmehr verpflichtet, Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege als Bestandteile des Flächennutzungsplanes darzustellen. Ein Landschaftsplan ist insbesondere erforderlich, wenn aufgrund umfangreicher baulicher Entwicklungen oder sonstiger Einzelmaßnahmen Veränderungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der Landschaftsplan wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit wesentlichen Aussagen in den Flächennutzungsplan integriert.

2.

RÄUMLICHE DEFINITIONEN

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM UND REGIONALPLAN

2.1.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Bobingen ist laut Landesentwicklungsprogramm (LEP 2003) im Landkreis Augsburg der Region 9 gelegen (Anhang 9) als „Siedlungsschwerpunkt“ im „Großen Verdichtungsraum Augsburg“ (Anhang 10) eingestuft.

Bobingen besteht aus der Stadt Bobingen und den Ortsteilen (OT) Siedlung, Straßberg, Reinhartshausen, Burgwalden, Waldberg, und Kreuzanger.

Die Stadt Bobingen liegt im Bereich der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Augsburg-Schwabmünchen - Buchloe - Marktoberdorf (gemäß Strukturkarte Anhang 12c LEP) und gehört zum Stadt- und Umlandbereich im Großen Verdichtungsraum Augsburgs.

Die Stadt Bobingen soll zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen und zur Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

In den Siedlungsschwerpunkten sollen:

- die Versorgungseinrichtungen im Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
- die Verkehrsinfrastrukturen und Verkehrsbedienungen so gestaltet werden, dass die Zentralen Orte für die Bevölkerung im jeweiligen Verflechtungsbereich mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglichst günstig erreichbar sind und überregionale Verkehrswege gut angebunden sind.
- die Standortfaktoren zur Ansiedlung von neuen Betrieben der Industrie, des Handwerks, des Dienstleistungsbereichs und aus der Forschung und Entwicklung kontinuierlich verbessert und den aktuellen Anforderungen angepasst werden.
- die Rahmen zur Lebens- und Umweltqualität gesichert und - wo erforderlich – verbessert werden.
- angemessene soziokulturelle Einrichtungen vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut werden.

In geeigneten Siedlungsschwerpunkten sollen mittelzentrale Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden., bei Bedarf bis zur vollständigen Wahrnehmung mittelzentraler Aufgaben sofern eine Auslastung hierfür zu erwarten ist und benachbarte zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht beeinträchtigt werden.

Nachdem Bobingen im Bereich einer Entwicklungsachse liegt ist weiterhin darauf zu achten, dass im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beigetragen wird.

2.1.1.2 Regionalplan (einschließlich der 1. und 2. Änderung)

Die 3. Änderung ist in Bearbeitung.

Auf Erholung und Schaffung von Freiflächen ist besonderer Wert zu legen; der öffentliche Nahverkehr ist zu stärken und eine Verkehrsverflechtung anzustreben; ebenso die Stärkung des Dienstleistungsgewerbes und Erhaltung und strukturelle Verbesserung von Arbeitsplätzen. Eine vorausschauende Sicherung von Flächen für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen ist anzustreben. Bei all diesen Entwicklungen soll auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden.

Als Entwicklungsziele sind für Bobingen (2. Änderung) vorgesehen: Mittelpunktfunktion, Gewerbliche Wirtschaft und Erholung.

Bobingen hat seine Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlichen Bedarfs zu versorgen. Weiterhin ist die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

Weiterhin wird Bobingen bzgl. seiner Arbeitsplatzfunktion über dem Rahmen der zentralörtlichen Einstufung gesehen, das heißt dass größere Flächen für gewerbliche Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen werden können.

Nachdem Bobingen umfangreiche Wander-, Rad- und Reitwege in der Gemarkung aufweist und schwerpunktmäßig der Erholung verpflichtet ist, sind Wassersporteinrichtungen, Einrichtungen und Anlagen für Wintersport sowie Campingplätze weiterhin denkbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen folgende Zentralorte:

- Oberzentrum Augsburg
- Siedlungsschwerpunkt Königsbrunn
- Kleinzentrum Großaitingen
- Mittelzentrum Schwabmünchen

2.1.2 TEILRAUMGUTACHTEN AUGSBURG

Nach umfangreichen Erhebungen wurde 1997 das Teilraumgutachten "Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen veröffentlicht.

Auf die wesentlichen Aussagen dieses Gutachtens speziell zum Stadtgebiet Bobingen wird im Punkt 2.6 dieses Erläuterungsberichtes eingegangen.

2.1.3 BENACHBARTE GEMEINDEN

Die Stadt Bobingen hat Grenzen mit folgenden Nachbargemeinden:

Nördlich:	Stadt Augsburg und der Markt Diedorf
Östlich:	Stadt Königsbrunn
Südöstlich:	Oberottmarshausen
Südlich:	Wehringen
Südwestlich:	Markt Fischach
Westlich:	Gessertshausen

2.2 VERKEHR

2.2.1 SCHIENENNNetz

Durch das Planungsgebiet verläuft die zweigleisige, nicht elektrifizierte Hauptstrecke Augsburg—Schwabmünchen-Buchloe von Bahnkilometer 8,720 bis 13,620. Im Bahnhof Bobingen beginnen die eingleisige, ebenfalls nicht elektrifizierte Nebenbahn Bobingen—Kaufering-Landsberg (Bahnkilometer 0,000 bis 2,200) sowie der Privatgleisanschluß der Firma IWB (vormals Hoechst). Bobingen ist Bahnhof für Schienenpersonennahverkehr und Tarifpunkt im öffentlichen Wagenladungsverkehr. Der nächstgelegene Bahnhof für Personenfernverkehr ist der Hauptbahnhof Augsburg.

Die tägliche Streckenbelastung stellt sich wie folgt dar:

Streckenabschnitt

Augsburg-Bobingen	135 Reisezüge	12 Güterzüge
Bobingen-Buchloe	95 Reisezüge	6 Güterzüge
Bobingen-Kaufering	40 Reisezüge	6 Güterzüge

Insbesondere die Elektrifizierung des Streckenabschnittes Augsburg-Bobingen-Schwabmünchen-Buchloe kann dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit des Schienennetzes weiter zu steigern.

Darüber hinaus gibt es Bestrebungen, im nördlichen Bereich Bobingens einen weiteren Haltepunkt einzurichten. Eine Bewertung durch die Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH ergab, daß aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Fahrgastzahlen die Nachteile durch den Fahrtzeitverlust und die streckenbedingten hohen Investitionen überwiegen. Daher wird das Vorhaben zwar nicht generell abgelehnt, aber doch zunächst zurückgestellt, bis geänderte Rahmenbedingungen (Fahrplan, Fahrzeuge - Pendolino - oder Fahrgastzahlen) zu einer günstigeren Bewertung des Vorhabens führen.

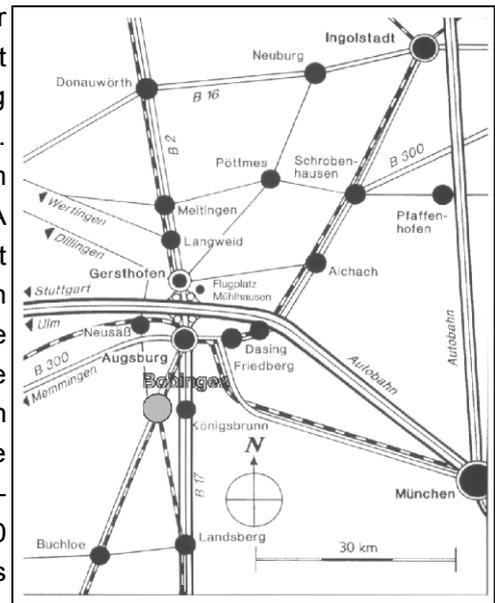
Folgende Hinweise sind bei verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen:

- Übernahmen von Abstandsflächen auf Bahngrund sind prinzipiell nicht möglich.
- Beleuchtungen und Werbeflächen dürfen den Eisenbahnverkehr nicht tangieren.
- Tag, Trauf- und Abwasser dürfen nicht auf Bahngrund geleitet werden.
- Sicherheitsabstände und -vorkehrungen bzgl. stromführender Teile sind zu berücksichtigen.
- Das „Hineingelangen“ in den Gefahrenbereich der Bahn ist strikt verboten.
- Aus- und Umbaumaßnahmen müssen uneingeschränkt möglich sein.
- Bepflanzungen müssen so gewählt sein, dass bei Windbruch die Gleise frei bleiben. Die Pflanzungen sind entsprechend zu pflegen, was auch durch die BAHN AG erbracht wird.

Die Darstellung der Parkplatzflächen im Detail im FNP im Nahbereich des Bahnhofs ist durch eine symbolische Darstellung ersetzt. Der FNP hat nicht Parzellenscharf die Darstellung zu gewährleisten, da im M 1:5000 dies auch nicht möglich ist.

2.2.2 STRASSENNETZ

Der bislang Bobingen von Nord nach Süd auf der Staatsstraße 2035 durchgeführte Verkehr wird seit der Fertigstellung der Süd-Ost-Umgehung komplett aus dem Ortsgebiet herausgehalten. Auch die als Querverbindung von Westen aus dem sog. "Staudengebiet" ankommende Kreisstraße A 13, die nach Osten als St 2380 die Verbindung mit der B 17 - und im weiteren Verlauf mit Königsbrunn und Mering - herstellt, wurde durch die Südspange in das Umfahrungskonzept eingebunden. Die anwachsende Frequentierung der Ortsdurchfahrten der St 2035 von 7-8.000 KFZ/Tag (mittelmäßige Verkehrsbelastung) in Schwabmünchen über 11-12.000 KFZ/Tag in Bobingen bis auf fast 14.000 KFZ/Tag im Bereich Inningen/Göggingen (jeweils starke Verkehrsbelastung) verdeutlicht den hohen



verkehrliche Anbindung Bobingens

Nutzen der Umgehungsstraße für die Entlastung des Ortszentrums. Die B 17 neu ist bisher nur über die Königsbrunner Str. (St 2380) erreichbar um die Anbindung an die Zentren Landsberg und Augsburg und von dort aus über die A8 nach München und Stuttgart sowie über die B2 nach Norden zu ermöglichen.

Bei sämtlichen Staatsstraßen (2035 und 2380) und Bundesstraßen (B17) sind beidseitig anbaufreie Zonen (Bauverbotszonen) von 20 m und Beschränkte Bauzonen von 40 m einzuhalten.

Direkte Zufahrten von den Gewerbeflächen Ost (Hochterrasse) auf die Umgehungsstraße Süd und Ost sind unzulässig.

2.2.3 ÖPNV

Zu den Arbeits-, Einkaufs- und Schulorten Augsburg, Königsbrunn und Schwabmünchen besteht ein regelmäßiger Buslinienverkehr durch den Augsburger Verkehrsverbund sowie eine zusätzliche innerörtliche Buslinie. Die Entfernungen zu diesen Zentren (Augsburg und Schwabmünchen 12 km, nach Königsbrunn 5 km) sind gering. Aufgrund der guten Verkehrsverbindungen ist das gesamte Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln als positiv zu werten.

2.2.4 FLUGVERKEHR

Über die B17 und die A8 ist der rund 30km entfernte Flughafen Augsburg-Mühlhausen in ca. 30min zu erreichen.

Ebenfalls über die B 17 neu und die A8 erfolgt die Anfahrt zum internationalen Großflughafen München II (ca. 60 min.)

2.2.5 RAD- UND GEHWEGE

Das Rad- und Gehwegenetz wird künftig durch einen kombinierten Rad- und Gehweg erweitert, der die Kreisstraße A13 zwischen Bobingen und Straßberg, einschließlich Straßberger Berg, zwischen Straßberg und Reinhartshausen, zwischen Reinhartshausen und Waldberg und später zwischen Waldberg und Mickhausen begleiten soll und zum Teil schon fertig gestellt ist.

Der Lückenschluss des schwäbischen Radwegenetzes von Bobingen nach Bergheim ist ebenfalls zu erwähnen.

2.3 VERSORGUNG

2.3.1 GÜTER UND DIENSTLEISTUNGEN

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs ist in der Stadt Bobingen gewährleistet. Die Deckung speziellen Bedarfs ist im Großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg problemlos möglich.

2.3.2 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

In Bobingen finden sich alle wesentlichen Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs. Hierzu zählen neben Bildungseinrichtungen (diverse Schulen und VHS) auch ein Krankenhaus, Altenpflege- und andere Sozialeinrichtungen, Frei- und Hallenbad, Jugendzentrum, Kindergärten, Sportanlagen und als kulturelles Veranstaltungszentrum (Konzert, Theater etc.) die Singoldhalle.

Verwaltungseinrichtungen, die nicht über die Stadtverwaltung Bobingen abzudecken sind, befinden sich in Schwabmünchen und Augsburg.

2.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Detaillierte Aussagen über den nachfolgenden Text hinaus sind dem Textteil des Landschaftsplanes zu entnehmen, oder sind aus dem Planwerk ersichtlich.

2.4.1 TOPOGRAPHIE

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der "Lech-Wertach-Ebene" und, insbesondere mit den Ortsteilen, im Naturraum der "Iller-Lech-Schotterplatten".

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über drei geologische Einheiten, und zwar von West nach Ost auf:

- die alluviale Wertachebene
- eine rißeiszeitliche Hochterrasse mit anstehendem Schotter
- eine rißeiszeitliche Hochterrasse, deren Schotter von einer mächtigeren Lösslehmdecke bedeckt ist.

Die starken topographischen Bewegungen betreffen vor allem die Ortsteile Bobingens und können eine Einschränkung für die Bebauung darstellen. Eine detailliertere Übersicht befindet sich unter Punkt TOPOGRAPHISCHE KARTEN.

Alluviale Wertachebene

Die Kiesmächtigkeit der alluvialen Schotter erreicht nur 4 - 5 m, was vor allem für die hydrologischen Verhältnisse in diesem Teilgebiet der Gemeinde wichtig ist. Die Schotter der Ebene sind teilweise von anmoorigen, seltener sandigen Böden, bedeckt.

Risseiszeitl. Hochterrasse / anstehender Schotter

Siedlung und Straße sind hauptsächlich in diesem geologischen Bereich verbreitet, da die westlicher gelegenen Gebiete hydrogeologisch ungünstiger für die Bebauung sind und die östlicheren landwirtschaftlich genutzt werden. Die anstehenden Schotter können über 10 m mächtig werden. Im Untergrund stehen unter den Schottern tertiäre Sande, Mergelsande und Mergel an. An der Grenze Tertiär/Hochterrassenschotter wird das Grundwasser gestaut.

Risseiszeitl. Hochterrasse / Lösslehmdecken

Sie wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, doch ist dieses Gebiet auch für die Ziegelindustrie von Interesse.

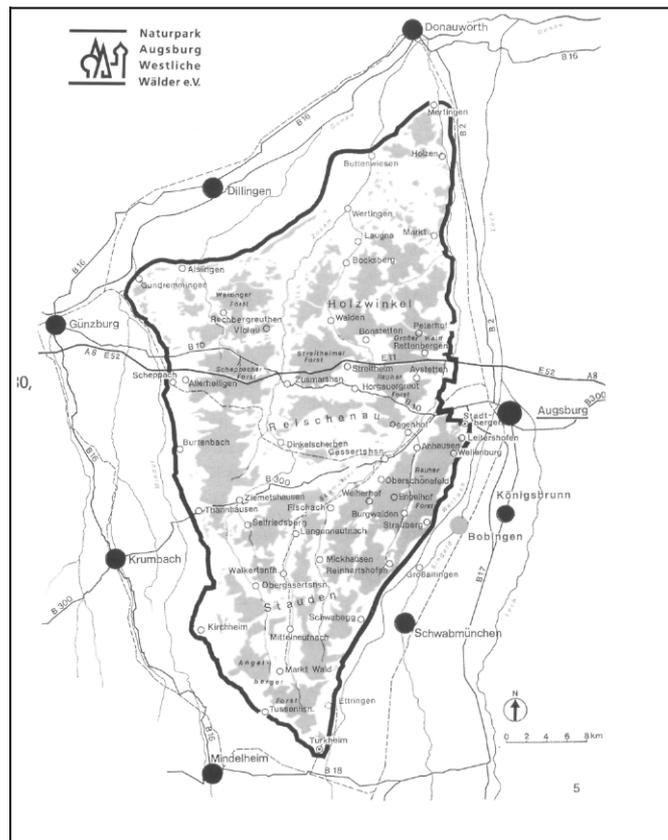
Gebiete mit weniger günstigem Baugrund liegen wie erwähnt im Bereich der alluvialen Wertachebene. Eigentliche Hangrutschgebiete sind nicht vorhanden, doch sind bei der Bebauung der Terrassenränder die besonderen Verhältnisse zu berücksichtigen. Felsgebiete mit anstehendem Gestein kommen nicht vor; örtlich können Hochterrassenschotter, auch Stellen des Untergrundes, schwach verfestigt sein.

2.4.2 NATURPARK WESTLICHE WÄLDER

Der größere Teil des gesamten Stadtgebietes liegt im Naturpark "Augsburg-Westliche Wälder" (siehe nebenstehende Karte) und ist aufgrund seiner natürlichen Ausstattung von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Mit einer Größe von 117.500 ha stellt der Naturpark für den Ballungsraum Augsburg und die Gemeinden der beteiligten Landkreise Unterallgäu, Günzburg, Dillingen und Donau-Ries einen wichtigen Naherholungsraum dar.

2.4.3 OBERIRDISCHE GEWÄSSER

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die folgend aufgeführten oberirdischen Gewässer:



Wertach und Singold

Die Wertach steht in der Unterhaltungslast des Freistaates Bayern, während die Unterhaltungslast für die Singold beim Bezirk Schwaben liegt (Gewässer II). Die Unterhaltung wird jeweils vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wahrgenommen.

Die Gewässerunterhaltung umfaßt nach Art. 42 BayWG u. a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen können nur erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind. Daher sind entlang der Wertach beidseits je 20 m breite Uferstreifen und entlang der Singold beidseits je 10m breite Uferstreifen auszuweisen.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand beider Gewässer entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen nach Wasserrecht. Es sind deshalb im Flächennutzungsplan textlich und planlich entsprechende Flächen zur Umgestaltung des Gewässers auszuweisen. Im Interesse einer ausreichenden Planungssicherheit wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes vorgeschlagen, die Umgestaltung in groben Zügen in einem Grünordnungsplan festzuschreiben.

Amtliche festgesetzte Überschwemmungsgebiete existieren im Planungsgebiet nicht. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei großen Hochwassern oder Eisgang/Schneeverwehungen Überflutungen auftreten können.

Schwarzach, Engelshofer Bach, Anhauser Bach und Diebelbach

(Gew. III). Sie stehen in der Unterhaltungslast der Stadt Bobingen. Aus Gründen des Gewässerschutzes wird seitens des WWA empfohlen, entlang all dieser Gewässer beidseitig einen Uferschutzstreifen von ca. 20 m vorzusehen, in dem sich die Gewässer entwickeln können. Im Gemarkungsbereich Bobingen sind dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wesentliche

Hochwasserabflüsse nicht bekannt. Überschwemmungsgrenzen sind nicht amtlich festgelegt. Grenzen von Wasser- und Bodenverbandsgebieten sind nicht bekannt.

2.4.4 GRUNDWASSER

Im Bereich der östlich an die Singold angrenzenden Hangkante der Wertach-Hochterrasse sind mehrere Austritte von örtlich und zeitweise wasserführenden Hangschichtwassern vorhanden.

Die Fachplanung „Lech“ wurde auf das Einzugsgebiet der Wertach im Landkreis Augsburg erweitert. Die hier ermittelten Grundwasser-Höchststände liegen seit 1998 vor und sind im jeweiligen Wasserwirtschaftsamt zu erfragen.

2.4.5 ABBAUFLÄCHEN

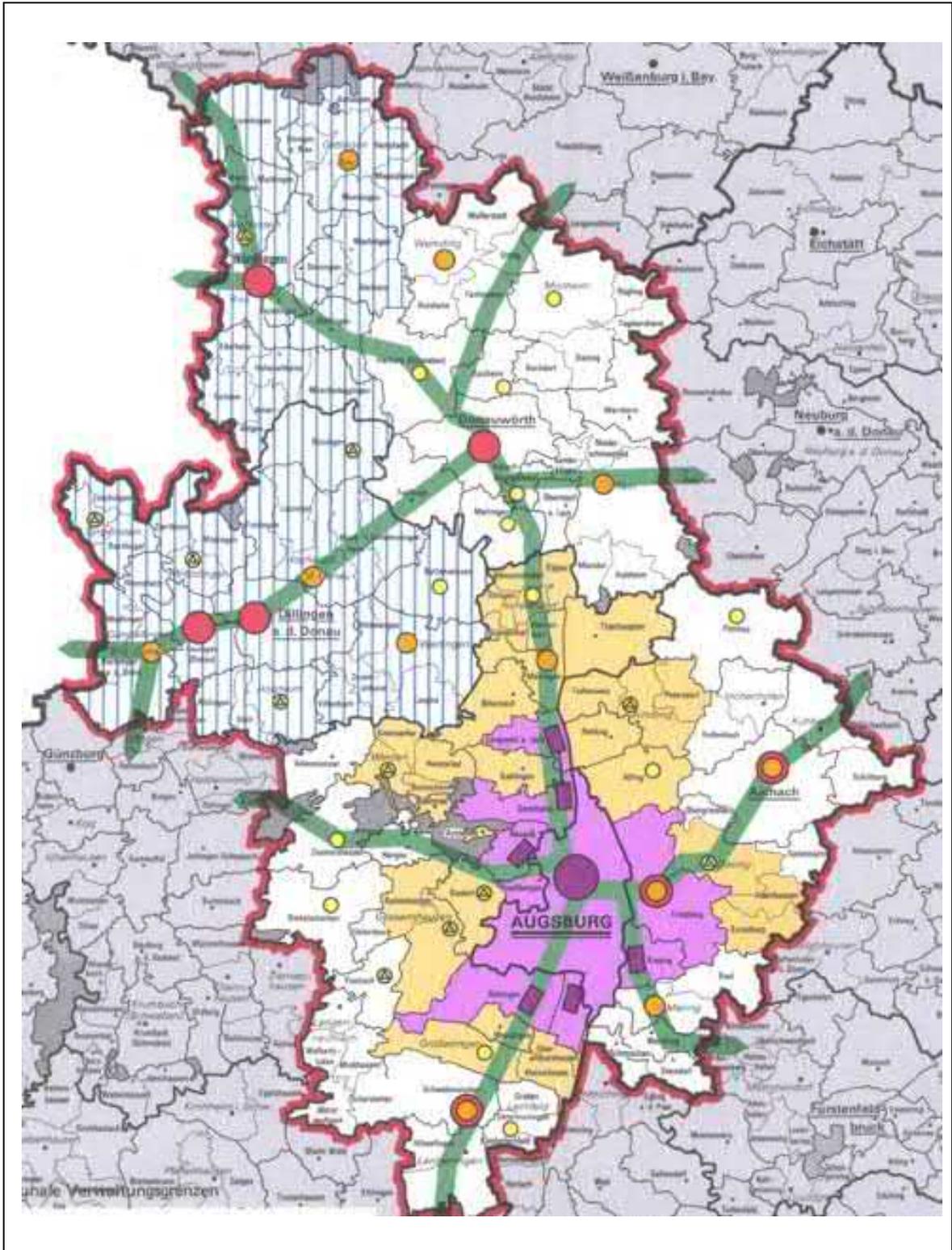
Im Gemeindegebiet sind Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Kies- und Sandabbau enthalten (siehe Karte S. 11). Diese stellen sich wie folgt dar:

- Vorrangflächen 106, 107: Diese auf der Lech-Wertach-Hochterrasse gelegenen Abbauflächen bieten die Möglichkeit zum Kiesabbau. Prinzipiell ist das Ansinnen, dass die hier sehr wertvollen landwirtschaftlichen Böden bei entsprechender Abbauplanung wieder landwirtschaftlich genutzt werden können.
- Vorbehaltsfläche 504: Diese Vorbehaltsfläche schließt an eine westlich gelegene **umfangreiche Vorrangfläche an. Wegen der besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Böden kommt hier nur Trockenabbau in Betracht. Für die Fa. Lauter existieren noch Naßabbaurechte**

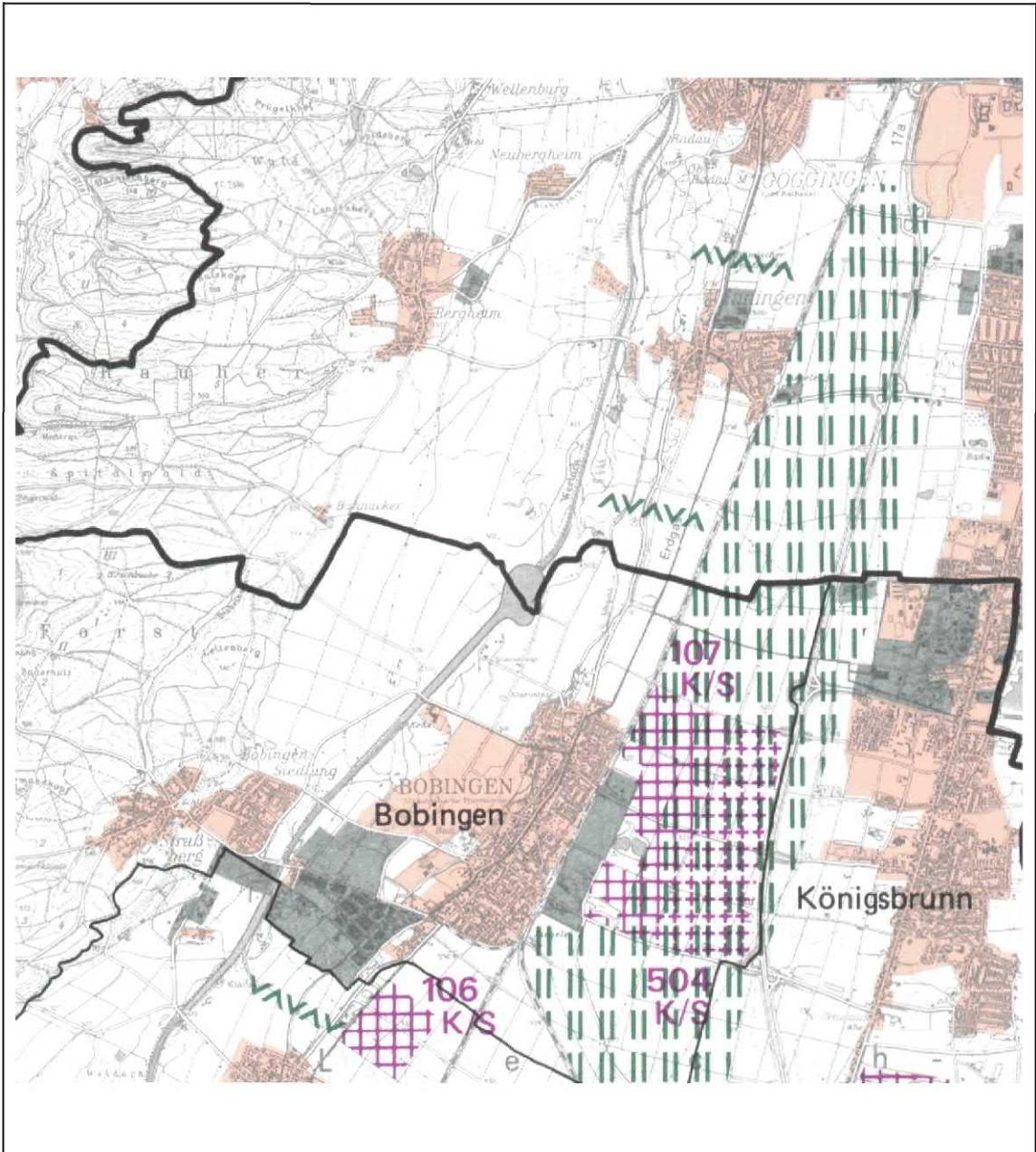
Als **Vorrangflächen** werden diejenigen Rohstoffflächen ausgewiesen, bei denen der Gewinnung des Bodenschatzes gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen Priorität zukommt. Hierfür kommen sowohl Flächen in Frage, auf denen Bodenschätze zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs bereits abgebaut werden, als auch Flächen, für die heute bereits die Sicherung der späteren Gewinnungsmöglichkeit erforderlich ist. Ein Raumordnungsverfahren scheint i. d. R. entbehrlich. Der Vorrang der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei der Nutzung der Grundwasservorkommen bleibt durch die Ausweisung von Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung unberührt.

Als **Vorbehaltsfläche** werden größere zusammenhängende Rohstoffflächen ausgewiesen, bei denen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Gewinnung von Bodenschätzen besonderes Gewicht zukommt. Vielfach sind dies Flächen, bei denen die Berücksichtigung konkurrierender Nutzung einer eingehenden Überprüfung bedarf. Daher wird i. d. R. in Vorbehaltsflächen auch weiterhin ein Raumordnungsverfahren vor der Durchführung eines konkreten Abbauvorhabens erforderlich sein. Die Ausweisung großflächiger Vorbehaltsflächen dient in erster Linie der langfristigen Sicherung vorhandener Lagerstätten vor irreversiblen Nutzungsalternativen.

2.5 KARTEN LEP/REGIONALPLAN



Die Region 9



Ausschnitt aus dem Regionalplan

- Kreuzschraffur: Vorrangflächen 105 und 107
- +++ - Schraffur: Vorbehaltsfläche 504
- II II II – Schraffur: regionaler Grünzug

2.6 TEILRAUMGUTACHTEN

Nach umfangreichen Erhebungen wurde 1997 das Teilraumgutachten "Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen veröffentlicht.

Es soll die Funktionsfähigkeit und Entwicklungschancen des großen Verdichtungsraumes und seiner umliegenden ländlichen Gebiete sichern. Ziel ist eine sinnvolle Siedlungsentwicklung in Abstimmung zwischen der Kernstadt und den umliegenden Städten und Gemeinden unter Berücksichtigung der Erhaltung von Natur und Landschaft, eines umweltverträglichen Verkehrskonzeptes und der Maßnahmen zur wirtschaftlichen Stärkung. Aus diesen genannten Fachbereichen wurde ein interdisziplinäres Gutachten entwickelt. Die Ergebnisse und Zielvorschläge, die den Bereich Bobingen betreffen, werden hier dargestellt und sollen in die Bearbeitung des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Bobingen einfließen.

Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Aussagen für Bobingen ohne weitere Wertung oder Kommentierung dar.

2.6.1 ASPEKTE DER BESTANDSAUFNAHME

Stärken:

- Infrastrukturelle Ausstattung entsprechend der Funktion als Siedlungsschwerpunkt
- Räumliche Nähe zu Augsburg
- Vielzahl an publikumsorientierten Nutzungen
- Haltepunkt an der Bahnlinie Augsburg-Buchloe
- Nähe zum Naherholungsgebiet "Westliche Wälder"
- Gute Ostverbindung nach Königsbrunn und Mering

Probleme:

- Hohe Verkehrsbelastungen auf der gemeindlichen Hauptverkehrsstraße St 2035
- Stark ansteigende Grundstückspreise für Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstücksmarkt
- Hohe Nutzungs- und Baudichten im Innenbereich verändern die traditionelle Struktur
- Hohe Freisetzung von Arbeitskräften in den Großbetrieben
- Siedlungsdruck in Richtung Wertachau

2.6.2 MASSNAHMENVORSCHLÄGE

Landschaftsökologie und Erholung

Boden

- Erhaltung der natürlichen Produktionsfunktion insbesondere der Lößböden der Augsburger Hochterrasse
- Erosionsmindernde Bewirtschaftung und Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Rodungsinseln bei Waldberg, Reinhartshausen und Straßberg

Grundwasser und Oberflächengewässer

- Grundwasserschonende, extensive Bewirtschaftung der Talrandlagen, möglichst als Grünland
- Ressourcenschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Anlegen von extensiv genutzten Uferstreifen in Bereichen mit landwirtschaftlicher Nutzfläche bis an den Gewässerrand, Schaffung von Retentionsräumen, Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses am Rand der Bäche, z. T. Rückbau von Begradigungen
- Verbesserung der Gewässergüte der Wertach sowie des Diebelbaches bei Straßberg
- Extensive Nutzung der Teiche

Lokalklima und Luftqualität

- Freihalten von Luftaustauschbahnen
- Keine stark emittierenden Gewerbebetriebe
- Berücksichtigung des Talwindsystems bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

Arten- und Biotopschutz

- Sicherung und Entwicklung von naturnahen Gewässerlebensgemeinschaften entlang der Schwarzach, des Anhauser Baches, des Diebelbaches und der Singold
- Erhaltung der Waldflächen, Umbau von nicht standortheimischen Fichtenforsten zu standortgemäßen Laub- oder Mischwäldern mit hohem Wert für den Naturschutz und die Erholung, Verbesserung der Erholungsfunktion der Waldflächen, Aufbau von artenreichen Waldrändern
- Sicherung und Entwicklung der naturnahen Leitenwälder, extensive forstwirtschaftliche Nutzung der gesamten Leitenbereiche
- Erhaltung und Ausweitung der Auwaldbestände an der Wertach
- Sicherung und Wiederherstellung der auetypischen Standortvielfalt
- Schaffung von Pufferbereichen zwischen naturnahen Flächen des Auwaldes und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen
- Sicherung der Hangquellmoore und ihrer charakteristischen Vegetation in den westlichen Wäldern
- Lenkung der Erholungssuchenden an Wertach oder in den westlichen Wäldern in wenig empfindliche Bereiche oder Bereiche mit relativ geringer Bedeutung für den Naturschutz
- Extensive Nutzung oder Nutzungsaufgabe auf der Hochterrassenkante und den Uferbereichen der Singold
- Erhöhung des Biotopflächenanteils in der Wertachebene und auf der Hochterrasse
- Anreicherung der Hochterrassenlandschaft mit naturnäheren Lebensräumen
- Extensivierung von Randstreifen
- Sicherung und Entwicklung von Flächen entlang der Verkehrswege als Vernetzungslinien
- Schaffung von extensiveren Bereichen auf den Kolluvienböden der Trockentälchen
- Verbesserung der Vernetzung: Schließung bestehender Lücken im Wertachauwald durch naturnahe Bestände, Vernetzung der Magerrasenreste

Landschaftsbild und Erholungseignung

- Erhöhung der Erholungseignung der Landschaft u.a. in der Nähe von Bobingen durch Strukturanreicherungen in der landwirtschaftlichen Flur
- Verbesserung der Eingrünung am östlichen und westlichen Ortsrand von Bobingen, des Industriegeländes und dem nördlichen Ortsrand von Bobingen Siedlung
- Schaffung bzw. Ergänzung eines separaten Fuß- und Radwegenetzes zwischen Bobingen und Straßberg, Königsbrunn, Wehringen und Inningen und in die Westlichen Wälder

Zielvorgaben für die weiteren Fachbereiche

- Freihalten von Abstandsbereichen zur Hochterrassenkante und dem Wertachauwald von Bebauung
- Freihalten der Talbereiche der Singold von Bebauung
- Freihalten des Auebereichs der Wertach von Bebauung
- Freihalten der Hochterrassenflächen von Bebauung, bei Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungsentwicklung: flächensparende Bauformen
- Keine Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben, keine größerflächige Ausweisung von Siedlungsbereichen, keine Errichtung von großen Baukörpern in Kreuzanger, Waldberg, Reinhartshausen, Burgwalden und Straßberg
- Keine weitere Zerschneidung zusammenhängender Waldflächen z.B. durch Bau von Verkehrswegen
- Keine weitere Zerschneidung der Hangleiten durch Verkehrslinien oder Inanspruchnahme als Siedlungsflächen
- Berücksichtigung des Talwindes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Siedlungsflächen im Wertachtal
- Abbaustellen: Folgefunktion Biotopentwicklung
Verkehr

Gestaltung des Straßennetzes:

Die Süd-Ost-Umfahrung zur Verlagerung des Nord-Süd-Verkehrs von der St 2035 auf die B 17 wurde zwischenzeitlich realisiert, ebenso die ergänzende "Ostspange" zur Unterstützung der (gewerblichen) Ortsentwicklung auf der Ostseite der Bahnlinie.

Rückbau der Ortsdurchfahrt

Die anstehende Umwidmung der Hochstraße mit gleichzeitiger Aufwidmung der Stadtumgehung Süd-Ost zur Staatsstraße erlaubt den umfeldgerechten, nachhaltigen Rückbau der entlasteten Ortsdurchfahrt (Lindauer-/Hoch-/Augsburgerstraße) entsprechend ihrer künftigen Funktion als Ortszentrum .

Ausbau der Radwege

Ausbau der Radwegeverbindungen (entlang der Wertach und evtl. auch entlang der St 2035) in Richtung Wehringen/Schwabmünchen sowie in Richtung Inningen/Augsburg.

Entwicklungspotentiale

Die flächenhafte Siedlungsentwicklung ist am Hauptort zu konzentrieren.

Gewerbepotentiale

Umfangreiche gewerbliche Entwicklungspotentiale lassen sich auf der Hochterrasse, am östlichen Ortsrand, im Anschluß an die gewerblichen Leerbauflächen des FNP und des gewerblichen Vorbehaltsgebietes des Regionalplanes (Entwurf der Fortschreibung) angliedern.

Der angrenzende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende regionale Grünzug hat eine übergeordnete Funktion als Frischluftschneise in der Hauptwindrichtung der Stadt Augsburg, daher sollten keine schadstoffemittierenden Betriebe auf der Hochterrasse zugelassen werden.

Wohnbaupotentiale:

Entwicklungspotentiale für Wohnen sind zur Abrundung der Siedlungsfläche am südlichen Ortsrand, zwischen der Bahnlinie nach Buchloe und der Lindauerstraße (St 2035) zu finden

Strukturierung des Ortsgrundrisses

Die Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses sollte sich an der vorhandenen kompakten Struktur orientieren und übergeordnete naturräumliche Bedingungen berücksichtigen. Zur Erhaltung des Ortsgrundrisses und eines funktionsfähigen und ausreichend dimensionierten regionalen Grünzuges auf der Hochterrasse (Nord-Süd-Richtung) ist ein Ortsrand, der baulich nicht überschritten werden darf, zu definieren und zu sichern (Festlegung als öffentliche Grünfläche, Bepflanzung, Radweg). Das im Regionalplan (Entwurf der Regionalplanfortschreibung) dargestellte Vorbehaltsgebiet für eine gewerbliche Siedlungstätigkeit ist im östlichen Bereich zu reduzieren.

Anm.: Das große Potential noch leerer Bauflächen für Wohnen am westlichen Ortsrand wurde im Bereich der Wertach aus ökologischen und siedlungsstrukturellen Gründen deutlich reduziert.

Entwicklung in den Ortsteilen

Kleinteilige Arrondierungen der Siedlungsfläche sind am Ortsteil Bobingen-Siedlung für eine Wohnnutzung möglich.

Innenentwicklung

Ordnung der Innenentwicklung mit einem städtebaulichen Rahmenplan vorbereiten und ggf. durch Bebauungspläne umsetzen. Maßgaben des Rahmenplanes:

- Erhaltung der bereichsweise vorhandenen dörflichen Mischnutzung mit gering emittierenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben
- Festlegung von Bereichen für reine Wohnnutzung und von Bereichen für Mischnutzung
- störende und flächenintensivere Nutzungen sind in die umfangreich vorhandenen Gewerbeflächen, z.B. auf der Hochterrasse, auszusiedeln
- Regelung von Art und Maß der Nutzung, insbesondere bei Folgenutzungen von landwirtschaftlichen Anwesen durch: Festlegung der Nutzungsart und Nutzungsdichte (z.B.: ein festzulegender prozentualer Anteil der Nutzungseinheiten ist mit Gewerbe bzw.

Handwerk im Erdgeschoß zulässig, Festlegung vom Verhältnis Bebauung/Freiraum, Bauhöhen und Baumassen, maximal zulässige Wohneinheiten je 1000 qm Grundstücksfläche oder je Gebäude, Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, ggf. durch den Ausschluß von Tiefgaragen, Gestaltungssatzung, etc.)

- funktionale Vernetzungen und gestalterisch/qualitative Ansprüche an den öffentlichen Raum aufwerten (Einkaufs- und Aufenthaltsqualität, innerörtliche Freiräume und Wohnumfeld insbesondere im Innenstadtbereich, Immissionsschutz, etc.)

Ausbau der Ortsmitte (Zentrum)

Neben o. g. Maßnahmen zur Ordnung der Innenentwicklung sind verstärkte Anstrengungen zur Entwicklung der Ortsmitte nach folgenden Maßgaben einzuleiten:

- Abgrenzung eines zentralen Bereiches
- Festlegung und Begrenzung von Art und Maß der Nutzung
- Konzentration der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen
- Vernetzung des Versorgungs- und Einzelhandelszentrums mit dem Schul- und Verwaltungszentrum über gefahrlose und attraktive Fußwege
- Aufwertung des öffentlichen Bereiches und der Vorzonen
- Entzerrung der Verkehrsbelastungen, ggf. Rückbau nach entlastenden Maßnahmen (siehe Maßnahmen Verkehr), fußläufig erreichbare Parkplätze in Randbereichen, Kurzzeitparkplätze dem Einzelhandel zuordnen, ggf. Sperrung des Schwerlastverkehrs, etc.

Infrastrukturelle Maßnahmen

Die vorgeschlagenen Entwicklungspotentiale ermöglichen eine langfristige Perspektive zur Projektierung von infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Kindergärten, etc.) bzw. tragen zur Konsolidierung vorhandener Einrichtungen bei

Erhaltung/Aufwertung ortsbildprägender Freiräume und Grünzäsuren

- Erhaltung und Ausbau des innerörtlichen Grünzuges entlang der Singold sowie des innerörtlichen Grünzuges zwischen Straßberg und Bobingen-Siedlung entlang der Hangkante
- Erhaltung der Trenngrüns (Grünzäsuren) zwischen Bobingen und Wehringen und zwischen Bobingen und Innungen
- Sicherung des regionalen Grünzuges auf der Hochterrasse

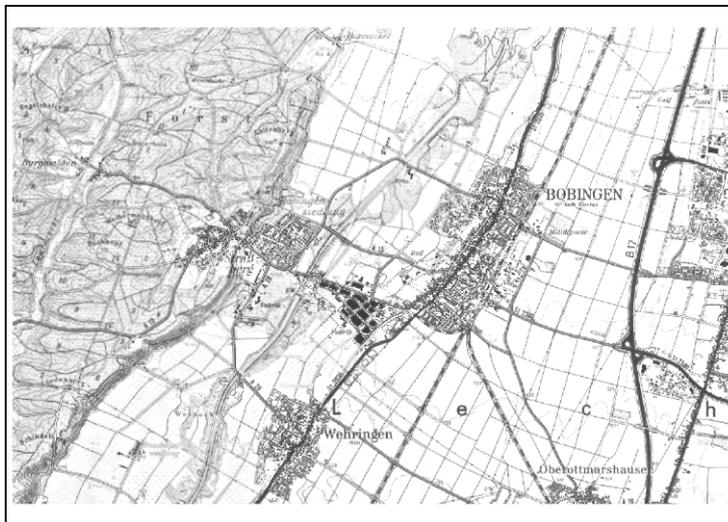
3.

HISTORISCHE GRUNDLAGEN

3.1 SIEDLUNGSGESCHICHTE

Bobingen hat durch seine bevorzugte geographische Lage und seine geschichtliche und wirtschaftliche Bedeutung schon früh einen Namen von Geltung gehabt. Von den ältesten Bewohnern dieser Gegend in der Hallstattzeit (1000 - 500 v. Chr.) erzählen zahlreiche Funde aus Grabhügeln südwestlich der Bobinger Kunstseidenfabrik. Die darauffolgende Zeit der Kelten ist umstritten. Immerhin geben die geöffneten Grabhügel (Keltengräber im Baderholz) einwandfrei Kunde von der Kultur dieses Volksstammes. Auch die meisten Bach- und Flußnamen der Gegend sind keltischen Ursprungs, z. B. "Wertach" (ursprünglich Virdach), das 'grüne Wasser', abgeleitet von dem keltischen Wort "vird" = grün (und "ach" = aqua, lat. das Wasser).

Nur etwa 500 Jahre konnten die Kelten hier ihre Herrschaft behaupten. Im Jahre 15 v. Chr. schickte der römische Kaiser Augustus seine Söhne Drusus und Tiberius mit großer Heermacht aus, um nach Norden vorzudringen. Augsburg (Augusta Vindelicorum) wurde eine römische Kolonie. Die bedeutungsvolle römische Heerstraße, die Rom über die Schweiz und über Kempten mit Augsburg verband, führte durch Bobingen.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

Zur Deckung dieser Straße war an der Stelle des Turmes der heutigen Pfarrkirche ein Wachturm (Signalstation) und daneben eine Anlage mit Heustöcken und Scheiterhaufen, um bei Tag durch Rauchsignale, bei Nacht durch Feuer den nächsten Stationen Meldungen weitergeben zu können. Augsburg wurde Residenz des römischen Landpflegers und entwickelte sich zum glänzenden Mittelpunkt römischen Lebens. Aus dem gesteigerten

Verkehr mit dem Mutterlande ergab sich das Bedürfnis für eine 2. Heerstraße: Es entstand die Via Claudia, die Augsburg über das Lechfeld und den Fernpaß mit Italien verband.

Nach wiederholten Kämpfen in der Augsburger Gegend und zwei grimmigen Schlachten im Wertachtal wanderte um 500 n. Chr. ein Stamm der Alemannen, die Sueben ("Schwaben") ein. Südlich von Augsburg verteilten sie sich in zahlreiche Gruppen, die nach ihren Führern benannt waren, auf waldfreie Plätze an der Hochstraße. In der Bobinger Gegend ließ sich "Pobo" mit seinen Leuten nieder. Und nach ihm erhielt die Siedlung zunächst den Namen "Pobinga", später "Bobingen". (Die Ableitung des Namens Bobingen von "Bovingia" geht von der Annahme aus, daß mit dem römischen Wachturm eine Viehweide verbunden war, die Augsburg zu versorgen hatte).

3.2 BOBINGEN

Bobingen ist Urmark wie die meisten -ingen-Orte, die durch diese Namens-Anhangsilbe erkennen lassen, daß sie alemannische Niederlassungen aus der Zeit der ersten Einwanderung sind. Charakteristisch für die Siedlung dieser "Ur-Schwaben" ist die Anlage des sog. "Reihendorfes", dessen Häuser sich in zwei parallelen Reihen der Ortsstraße entlang ziehen. Die Grenzen der Urmark bildeten nach Norden und Süden die anstoßenden Marken des heutigen Inningens und Wehringens; die östliche Grenze war der Lech. Westlich schloß die Urmark außer Straßberg auch noch Burgwalden ein.



3.2.1 MITTELALTER

Die Kirchengründung in den alemannischen Ursiedlungen erfolgte fast durchwegs schon zwischen dem 5. und 7. Jahrhundert. Auch das Patrozinium der Hl. Felizitas läßt auf eine sehr frühe Gründungszeit schließen.

Nach dem Aussterben der Ministerialen im Jahre 1282 bildete die Burg unter einem Burgmann oder Pfleger den Mittelpunkt der hochstiftischen Güter. Als 1458 auch das Burgmannengeschlecht ausstarb, ging die Kirche zur Beamtenverwaltung über und bestellte einen Amtmann oder Vogt. Seine Aufgabe war vor allem die Einbringung von Steuern und die Beilegung aller Frevel, sei es auf gütlichem oder rechtllichem Wege. Die niedere Straf- und die bürgerliche Gerichtsbarkeit übte der Amtmann aus. Im Jahre 1640 wurde die Vogtei zum Pfliegamt geschlagen, das um 1570 errichtet worden war und bis 1802 bestand. Seit 1679 unterschied man zwischen Oberpfleger und Pflegeamtsverwalter. Dieses Pfliegamt ist durchaus vergleichbar mit der Position eines Marktes, wie sie von den Wittelsbachern in Bayern gegründet wurden, in den schwäbischen geistlichen Territorien jedoch nicht in gleichem Maße entstanden. Auch die Nähe zur Reichsstadt Augsburg verhinderte wohl eine frühe städtische Entwicklungstendenz.

Neben der Augsburger Bischofskirche hatten am Grundbesitz in Bobingen noch Anteil: Das Domkapitel, die Klöster St. Ulrich, St. Georg, Heilig Kreuz und das St. Gertrudenstift von Augsburg, die Klöster Kaisheim und Oberschönenfeld, die Markgrafen von Burgau, die Edlen von Seefeld, das Augsburger Spital, die Jakobspründe, das Findelhaus, die Sulzerstiftung und einige Augsburger Bürger und Patrizier (darunter die Rehlinger, Langenmantel, Fugger und Imhof). Im Besitze der vermögenden Grundherren finden sich in Bobingen seit dem 16. Jahrhundert eine beträchtliche Anzahl von Herrenhäusern und Schließchen. Drei davon sind heute noch erhalten (siehe Denkmalliste).

Der Inhalt einer der ältesten Bobinger Urkunden aus dem Jahre 1180 berechtigt zur Annahme, daß der Bau der ersten Ortskirche schon einige Jahrhunderte vor Abfassung genannter Urkunde erfolgt ist. Die heutige Pfarrkirche ist im frühen Mittelalter erbaut und im 15. Jahrhundert vergrößert worden. Gleichzeitig konnte dem Turm, in dessen Erdgeschoß früher die Sakristei war, ein Stockwerk aufgesetzt werden. Der östlich dem Turm angeschlossene Sakristeibau stammt aus dem 17. Jahrhundert.

3.2.2 NEUZEIT UND INDUSTRIALISIERUNG

Die Eingliederung nach Bayern im Jahre 1803 brachte für Bobingen wie für das übrige Land die allmähliche Umstellung von der bäuerlichen Wirtschafts- und Lebensgemeinschaft des Dorfes zu

einer modernen politischen Gemeinde, was sich seit dem Ende der 1860er Jahre in der Selbstverwaltung der Gemeinde ausdrückte und den Bürgern die politische Mitwirkung ermöglichte.

Ab 1804 war Schwabmünchen als untere Verwaltungs- und Gerichtsbehörde für Bobingen zuständig; mit der Trennung von Justiz und Verwaltung 1862 wurden Amtsgericht und Notariat dem neuen Bezirksamt Göggingen übertragen und schon 1900 bekam Schwabmünchen ein eigenes Bezirksamt, dem Bobingen wiederum zugeteilt wurde. Technisierung und Fortschritt der Industrialisierung setzten sich auf dem Land nur langsam durch. Ein entscheidender Umschwung für Bobingen war hier die Eröffnung der Strecke Augsburg-Schwabmünchen-Buchloe-Kaufbeuren 1847, die für den Güterverkehr bessere Absatzmöglichkeiten bot und tägliche Verbindungen nach Berlin und Chur bereitstellte. Der intensive Ausbau der Eisenbahn führte zwar 1893 zum Ende der Flößerei auf der Wertach, 1915 auf dem Lech, ermöglichte aber auch der Bobinger Bevölkerung, zu den neuen Fabriken in Augsburg zu pendeln und z.B. 1863-70 in der Gögginger Nähfadenfabrik 15% der Neueinstellungen zu stellen.

In dieser Zeit bildete sich auch das Vereinswesen in Bobingen heraus. Zu den frühesten zählen ein Gewerbeverein, später Sparkassenverein (1861), Turn- sowie Gesangsverein (je 1864), die freiwillige Feuerwehr (1871) etc.

1901 gab es die ersten Gasbeleuchtungen, ab 1911 wurde im Landkreis Schwabmünchen die Elektrifizierung begonnen.

In Bobingen selbst wurde seit jeher die Wasserkraft der Singold zum Antrieb von Mühlenwerken genutzt und unterstützte die Industrialisierung des Ortes. Es bildeten sich u. a. Sägewerk, Kunstmühle, Nudelfabrik, Roggenmühle und Sägewerk heraus.

Weiterhin gab es seit etwa 1650 eine Brauerei mit einem prachtvollen Brauhaus von 1898, ein Ziegelwerk (bis 1969) und - ganz entscheidend für die weitere Entwicklung - das Werk der Hoechst AG Bobingen, das sich von der Garn- und Wollbleicherei 1872 über die Kunstseidenfabrik Köln- Rottweil



Luftbild des Werkes aus dem Jahr 1993

zum weltweit herausragenden Standort der (Trevira-) Textilfaserproduktion entwickelte.

3.2.3 DIE ZEIT AB DEM 2. WELTKRIEG

Während Bobingen schon im Ersten Weltkrieg Probleme bei der Bereitstellung von Wohnraum für die Angestellten und Arbeiter der Industrie hatte, stellte der explosionsartige Bevölkerungsanstieg ab Mitte 1945 gewaltige Einschnitte in die bisherige Wohnungsbewirtschaftung dar.

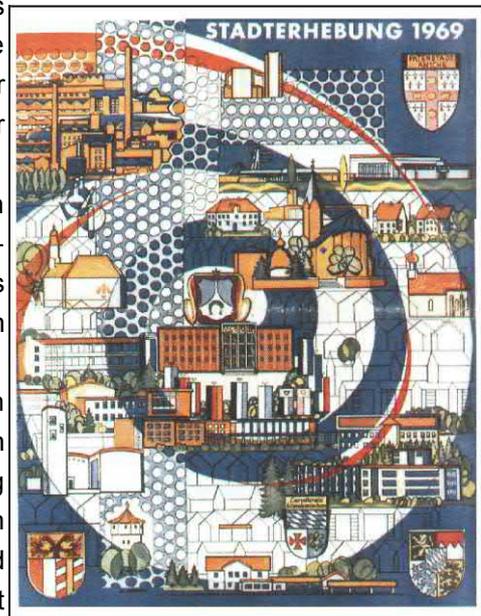
Die Bevölkerung hat sich von 1939 bis 1948 auf 6049 Einwohner verdoppelt, davon von 1945 bis 1948 um 1849 Personen. Diese Situation verschärfte sich durch den Zuzug von fast tausend Flüchtlingen sowie die Unterbringung von ehemaligen Zwangsarbeitern in den Lagern, dazu kam

anschließend die Beschlagnahme von Wohnungen durch die Amerikaner und weitere Wohnungssuche nach Neueinstellungen in der Fabrik.

Die Privilegien des mittelalterlichen Pflegamtes wurden in der Säkularisation durch die bayerischen Gemeindeedikte und die dadurch bedingte Entrechtung der Gemeinden verstaatlicht. Erst die Chancenförderung der freien Marktwirtschaft führte in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts zum Bemühen des Gemeinderates um eine den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßte Entwicklung des Industriedorfes mit dem Ziel der Erlangung des Marktstatus, welches mit der Markterhebung am 20.05.1953 erreicht wurde.

Rege Bautätigkeit kennzeichnet die kommenden Jahre und ließ Bobingen zum größten und wachstumsstärksten Gewerbe- und Industriestandort des Landkreises (Schwabmünchen!) werden, so daß am 26.07.1969 Bobingen zur Stadt erhoben werden konnte.

Im Zuge der 1970 einsetzenden Gebietsreform in Bayern wurde 1972 der Landkreis Schwabmünchen aufgelöst und großteils dem Landkreis Augsburg zugeordnet. Daraufhin folgten die Eingemeindungen von Reinhartshausen, Straßberg, Kreuzanger und Waldberg zu Bobingen sowie Grenzkorrekturen mit Wehringen und Königsbrunn.



Titelbild der Broschüre zur Stadterhebung

3.2.4 SIEDLUNGSBAU

Werkswohnungsbau

Mit dem Beginn der Kunstseidenfabrikation 1902 wurden werksseitig die ersten beiden Wohnblöcke für die Arbeiter erstellt, denen im Ostteil des Ortes immer weitere folgten. Der enormen Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg versuchte man durch den Werkswohnungsbau Herr zu werden, der über die "Gesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Hoechst" in einem systematisch organisierten Wohnungsbau mündete. Bis 1984 wurden immer wieder Wohnungen unterschiedlicher Bindung an das Werk errichtet.

Bobingen-Siedlung

Früheste geplante Siedlungserweiterung ist der ab 1937 angelegte Ortsteil Bobingen-Siedlung. Ein Bauplatz, festes Arbeitsverhältnis, Sparbeiträge und Mitarbeit waren Voraussetzung für den Siedleranwärter, ideologisch gefärbte Eignungen kamen später hinzu. Gefördert wurde die Ansiedlung von Stamarbeitern industrieller Werke, die sich maßgeblich

an der Siedlung beteiligten. Dies traf mit der IG-Farben in Bobingen zu. Die Gemeinde war Träger des Projektes, das Werk trug die mittelbare Verantwortung.

Der Krieg brachte den Siedlungsbau zum Erliegen, danach mußte die kommunale Zugehörigkeit geklärt werden -der Großteil der Siedlung lag auf Straßberger Flur. 1952 erfolgte die Eingemeindung nach Bobingen. Wichtige infrastrukturelle Einrichtungen entstanden ab den 50-er Jahren, wie Schule (1954),

Kirche (1968), Sportanlagen (1969) und Kindergarten (1974 und 1986).



Die Siedlung im Jahre 1955

Kommunaler Wohnungsbau

Ab 1948/49 begannen Bobingen und die Siedlungsgenossenschaft des Landkreises mit dem Bau von Wohnblöcken zur Auflösung der Lager. Es entstanden Wohnblöcke im Bereich Föhren-/Damm-/Hans-Böckler-Str. sowie Greif-/Kolonie-/Dr.-Lehner-Str. Im Zuge der Wohnbauförderung ab 1956 traten vermehrt Wohnbaugesellschaften auf, mit denen auch unter Beteiligung der Kunstseidenfabrik entstanden Eigenheime an der Greiselstr., Breiten Steige und Siedlerweg. In der Siedlung wurden zwischen 1952 und 1957 die Grundstücke zwischen Sommer- und Winterstr. bebaut, in Bobingen ab 1953 die Baugebiete "Kornstr." und "Karwendel-Baugebiet" (14 ha); letzteres ergab eine städtisch geprägte Ortsrandbebauung und parkartige Freiflächen vor der Liebfrauenkirche. 1958 folgten "Gartenstr." (15 ha zwischen Maria-Hilf- und Bischof-Ulrich-Str.), 1960 "Bobingen-Nord" (20 ha).

Vogelsiedlung

Ab 1970 erstellte die Landeswohnungsfürsorge Bayern GmbH eine Mustersiedlung im Baugebiet "Flurstr." (6,5 ha) aus in Gruppen zusammengefaßten Einfamilienhäusern an verkehrsfreien Wegen mit vorgelagerten Sammelgaragen und Parkplätzen.

Siedlung Süd

Auf der Fläche der Fa. Bayerngrund wurden hier ab 1975 400 Wohneinheiten verwirklicht.

Point I,II,III

Die Länge des Straßenortes machte eine Weiterentwicklung an den Flanken erforderlich. Der Ostteil war für Gewerbeerweiterungen vorgesehen, im Westen sah man Wohnbauflächen zwischen Singold und Schwettingerweg vor, die von der Krumbacher Str. im Süden bis zur Wertachstr. im Norden reichen sollten. Nach einem Ideenwettbewerb erfolgte die Umsetzung in drei Etappen. 1981 wurden auf 21 ha 293 Wohneinheiten fertig gestellt (Point I), 1985 folgte die Point II mit 282 Einheiten auf 15,2 ha und 1992 waren 400 Wohneinheiten auf 22,3 ha vollendet. Dabei wurde der Singoldpark angelegt, der auch eine Kneippanlage aufweist.

3.2.5 GEWERBE- UND KOMMUNALBAU

Gewerbegebiete

Dominant ist der Gewerbekomplex im Südwesten der Stadt. Außerdem existiert das Gewerbegebiet "Östlich der Bahn" (ca. 65 ha) zwischen Königsbrunner und Haunstetter Str. mit Bahnanschluß und Anbindung an die B 17 neu sowie das Gewerbegebiet "Nördlich der Max-Fischer-Str." (15 ha) westlich des Ortskernes mit Anbindung über die Staatsstraßen 2380 und 2035 an die B 17 neu.

Kommunale Bauten

Seit dem 1. Weltkrieg befand sich die Verwaltung im Schulhaus südlich der Kirche, was für den Schulbetrieb auf Dauer unzumutbar war. 1962 wurde das neue Rathaus eingeweiht und 1989 aufgestockt. Der Stadtplatz in seiner jetzigen Gestalt stammt aus dem Jahre 1983. Das Feuerwehrhaus wurde 1967 an der Krumbacher Straße errichtet. Weiterhin entstanden zwei Krankenhäuser (Lindauer Str., 1953 und 1957/58 und Wertachstr., 1969), Grund-, Haupt- und Realschule (1955, 1957 bzw. 1974), Kindergärten und diverse Freizeit- und Veranstaltungseinrichtungen wie das Hallen- und Freibad (1965, 1985 erweitert, derzeit Sanierung), die Jahnhalle mit Jugendzentrum (1986) sowie die Singoldhalle (1993).

3.3 ORTSTEILE

3.3.1 WALDBERG



Luftbild von Waldberg

Der Ortsname Waldberg entstand aus Wartberg (warta=Warte,Burg; also Siedlung am Wartberg, ab ca. dem 5. Jh.). Nach dem Verfall der Warte wurde aus Wartberg Wallberg (=Siedlung am Berg) und schließlich Waldberg. Der Ort lag bis 1805 auf vorderösterreichischem Staatsgebiet in der Markgrafschaft Burgau, dann auf bayerischem Staatsgebiet; zunächst mit Wellenburg unter dem Land-

gericht Göggingen, dann als Beiorf dem Steuerdistrikt Reinhartshausen zugeteilt. 1818 wurde das Dorf selbständige Gemeinde und 1975 im Zuge der Gebietsreform nach Bobingen eingemeindet. Seit 1965 hat Waldberg ein eigenes Wappen. Die Grundschule wurde 1968 mit der Schule in Straßberg zusammengelegt, das ehemalige Schulhaus dient seit 1979 als Bürgerhaus. Im Jahr 2005 zählte Waldberg 148 Häuser und 426 Einwohner.

3.3.2 KREUZANGER

Jahrhundertlang wurden die Namen Kreuzanger und Hiebersberg nebeneinander verwendet. Die Flur Kreuzanger gehörte wohl zum Heilig-Kreuz-Stift in Augsburg.



Luftbild von Kreuzanger

Wie Waldberg war Kreuzanger bis 1805 vorderösterreichisch.

1818 wurde aus Itzlishofen, Tronetshofen und Kreuzanger die politische Gemeinde Kreuzanger geschaffen, die trotz mehrerer Umorganisationsbestrebungen bis 1975 Bestand hatte. Kreuzanger kam zu Bobingen, die beiden anderen Orte zu Fischach.



3.3.3 REINHARTSHAUSEN

Die im 6. Jahrhundert in der Wehringer Waldallmende von den Alamannen gegründete Siedlung Spetingen (in verschiedenen Schreibweisen) ist wohl

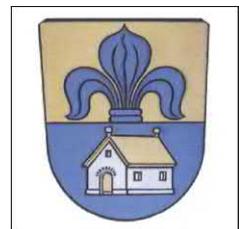


Luftbild von Reinhartshausen

der Vorläufer des heutigen Reinhartshausen, das bei einem Besitzerwechsel 1316 als "Renhartshausen" erstmals erwähnt wird.

Reinhartshausen gehörte ebenfalls zur vorderösterreichischen Markgrafschaft Burgau und kam 1806 zu Bayern. Nach dem 2. Weltkrieg kamen Flüchtlinge und Evakuierte in

den Ort; 1952 wurde das Recht zugeteilt, ein Gemeindewappen zu führen. Schulisch gehört Reinhartshausen seit 1968 zu Straßberg.



3.3.4 BURGWALDEN

Die Rodesiedlung Burgwalden dürfte am Ende des 11. Jahrhunderts entstanden sein. 1506 entstand im großen Weiher bei der Kirche ein herrschaftliches Wasserschloß, das nach vielen Besitzerwechseln 1762 abgebrochen wurde. Zusammen mit Wellenburg ging Burgwalden 1764 an die Linie Fugger-Babenhhausen über. Auch heute noch gehört z.B. die 1513 erbaute und inzwischen mehrfach umgestaltete Kirche zum Vermögen des Fürstenhauses.

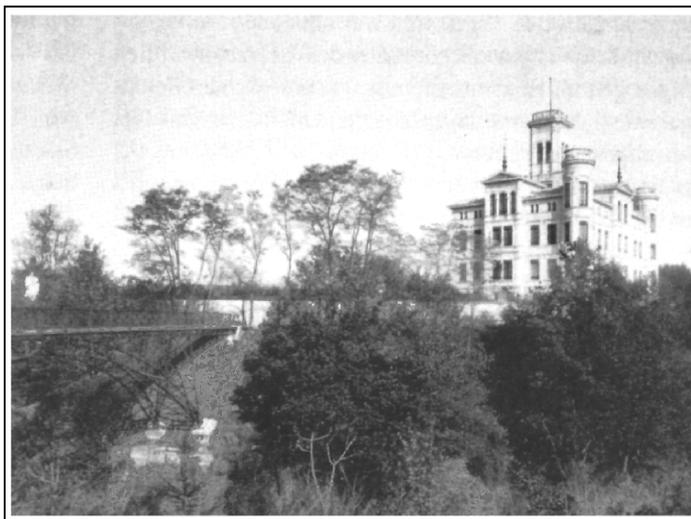
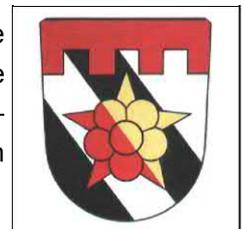


Burgwalden aus der Luft

Nach der Gründung des GolfClubs Augsburg wurde mit dem Grundeigner, Fürst Fugger von Babenhhausen, ein 20-jähriger Pachtvertrag abgeschlossen, der die Errichtung einer 9-Loch-Anlage sicherte. 1979 konnte die Anlage auf 18 Loch erweitert werden und umfaßt nun 58 ha.

3.3.5 STRASSBERG

Die erste Nennung geht auf 1246 zurück, doch ist nicht bekannt, wie lange die Besiedelung des Ortes schon zurückreicht. Straßberg war die meiste Zeit im Besitz Augsburger Familien, die nicht ständig dort wohnen, sondern ihren Landsitz hatten.



Das Straßberger Schloß um 1900

Das Gut, später Schloß Straßberg wechselte in den folgenden Epochen mehrfach den Besitzer. Eine stabilere Zeit begann für Straßberg mit dem Kauf des Schlosses durch Frieda Forster im Jahre 1880. Sie machte Straßberg zu ihrem Altersruhesitz und gestaltete den Ort durch mehrere Baumaßnahmen um. Das Schloß wurde vom Augsburger Architekten Karl

Albert Gollwitzer im Stil der italienischen Neorenaissance neu erbaut. Ab 1930 ging das Schloß wieder durch mehrere Hände, wurde z.B. als NSV-Mütterheim, Quartier für amerikanische Soldaten oder als Heimstätte für TBC-Kranke von der Stadt Augsburg genutzt. Für die Nutzung als Internat erfolgte 1967 eine umfassende Sanierung im Stil der Zeit, bei der von dem schloßhaften

Erscheinungsbild gar nichts übrig blieb. Seit 1982 wurde das "Paulinum" von der Diözese als Bildungshaus genutzt. Nunmehr wird es als Schule und Kindergarten von der „Aktiven Schule“ genutzt.

Auch Straßberg hatte mit einem starken Bevölkerungszuwachs am Ende des 2. Weltkrieges zu kämpfen. Es entstanden die Gemeindehäuser an der Villenbachstr. und Siedlungen im Eichkobel und am Leitenberg; die Kirche wurde vergrößert und eine neue Schule wurde gebaut, die seit 1969 von den Kindern der anderen Bobinger Ortsteile mitgenutzt wird. Seit 1965 führt Straßberg ein eigenes Wappen, schon 1972 erfolgte die Eingemeindung nach Bobingen.

3.4 BODENDENKMÄLER

Die Darstellung der Bodendenkmäler im Plan ist nicht parzellenscharf und hat als nachrichtliche Übernahme nur in Verbindung mit nachstehenden Texten Gültigkeit.

Teilweise sind textlich erfasste Bodendenkmäler planlich nicht darstellbar, da hier eine nachrichtliche Umgrenzung der Flächen seitens des Landesamtes für Denkmalschutz (Bodendenkmäler) fehlen, zumal keine Flurnummernkennungen übermittelt wurden.

Weiterhin sind diverse Bodendenkmäler (z. B. im Bereich der Fa. IWB / Bobingen) zwischenzeitlich „fachlich ausgebeutet (Rettungsgrabung)“ worden, und somit nicht mehr existent.

Laut LfD ist, berufend auf das Denkmalschutzgesetz, eine nachrichtliche Darstellung unter allen Umständen, auch nach einer „Rettungsgrabung“, im FNP notwendig.

Die nachfolgend aufgeführten Bodendenkmäler sind zu erhalten. Nach den bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslagen, sowie der aktuellen Rechtsprechung, wird die jeweilige Kommune für die Sicherung der Bodendenkmäler mit in die Verantwortung genommen. In den verbindlichen Bauleitplanungen sind somit die Bodendenkmäler zu berücksichtigen. Das heißt, dass Überplanungen von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabungen ausnahmslos unzulässig sind. Überplanungen und somit Überbauungen von nachweislichen Bodendenkmälern sind letztlich nur aus gut begründeten Fällen zulässig und bedürfen immer einer Erkundung des Bodens. Die Kosten für Grabungen gehen immer zu Lasten des Verursachers.

In *Kursivschrift* gesetzte Anmerkungen zu einzelnen Denkmälern beruhen auf Angaben eines ortskundigen und engagierten Bürgers als Ergänzung zu den amtlichen Aussagen.

1. Bronzezeitliches Grabhügelfeld mit etwa 16 Grabhügeln. [7730/0018]. Flur "Unterbaderholz", ca. 4600 m nw-wnw der Kirche St. Felicitas in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4370/2. NW 8-26.
2. Vorgeschichtliche Grabhügelgruppe mit mindestens 4 Grabhügeln. [7730/0019]. Flur "Oberbaderholz", ca. 4500 m wnw der Kirche St. Felicitas in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4369. NW 8-26.
3. Vorgeschichtliche Grabhügelgruppe mit 4 Grabhügeln. [7730/0024]. Flur "Armenseelenschlag", 3450 m nw der Kirche von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 8-25.
4. Mindestens ein bronzezeitlicher Grabhügel. [7730/0025]. Flur "Klaffet", 2250 m nnö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 8-25.

5. Schürfgrubenfeld mit 65 Gruben unbekannter Zeitstellung. [7730/0026]. Flur "Klaffet", 2000 m n von Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 8-25.
6. Vorgeschichtlicher Grabhügel. [7730/0027]. Flur "An der Leitach", 1500 m nnö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 8-25.
7. Trasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7730/0021]. Flur "Obermoos", 1900 m nnö der Kirche von Bobingen-Siedlung. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4333. NW 8-25.
8. Trasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7730/0023]. Flur "Untermoos", 2300 m nnö der Kirche von Bobingen-Siedlung. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4341, 4342, 4389/1, 4389. NW 8-25.
9. Trasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7730/0022]. Flur "Untermoos", 2200 m nnö der Kirche von Bobingen-Siedlung. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4384, 4297, 4446-4448.. NW 8-25.
10. Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7730/0100]. Flur "Untermoos", 2600 m nnö der Kirche von Bobingen-Siedlung. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4380, 4381, 4390/1, 4391/1, 4392/1, 4393/1, 4346/1, 4347/1, 4348/1, 4349/1, 4350/1, 4351/1, 4352/1. NW 8-25.
11. Siedlungsfunde des Mesolithikums, Neolithikums und der Urnenfelderzeit. [7731/0112]. Flur "W der Bahn, 1. Gew.", 1200-1500 m nnö der Kirche von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1122-1126, 1129-1131. NW 8-23, NW 8-24.
12. Grabenwerk und Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7731/0111]. Flur "Unterunterfeld", "W der Bahn", 1700 m nnö der Kirche von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1135, 1136. NW 8-24.
13. Siedlungs- und Grabfunde des späten Neolithikums, Siedlungsfunde des Mesolithikums, der späten Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit. [7731/0110]. Flur "Unterunterfeld", W der Bahn, ca. 1800 m nnö der Kirche St. Wendelin in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1138-1140. NW 7-23, NW 8-23.
14. Siedlungsfunde des Neolithikums. [7731/0212]. Flur "1. Gewanne", ca. 1950 m nnö der Kirche St. Wendelin von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1145. NW 8-23.
15. Siedlungsfunde der Bandkeramik und der römischen Kaiserzeit. [7731/0108]. Flur "An der Steinrinne", "W der Bahn", 2100 m nnö der Kirche von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1149, 1150; Gmkg. Inningen: FlstNr. 1137, 1138. NW 8-23.
16. Siedlungsfunde des Neolithikums und der Römischen Kaiserzeit. [7731/0199]. 1000 m nö der St. Wendelin Kirche von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 948-949/2. NW 8-24.
17. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. [7731/0113]. Flur "Unterunterfeld, II. Gew.", 1200 m nö der Kirche St. Wendelin in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 950. NW 8-23.
18. Grab- und Siedlungsfunde der römischen Kaiserzeit. [7731/0109]. Flur "Ziegeleigründe", ca. 3250 m nö-onö der Kirche St. Wendelin in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1195, 1195/2.3. NW 8-23.

19. Siedlungsfunde der römischen Kaiserzeit. [7731/0129]. Flur "Unterunterfeld, IV. Gew.", W Auffahrtsschleife der B 17 neu, Ausfahrt Königsbrunn Nord. Gmkg. Königsbrunn: FlstNr. 1045. NW 7-23, NW 8-23.
20. Mittelalterlicher Burgstall. [7730/0013]. Flur "Obere Weiher", "Schloßweiher", 100 m sö der Kapelle von Burgwalden, in einem Weiher. Gmkg. Reinhartshausen: FlstNr. 781. NW 7-26.
- 21*. Vorgeschichtliche Grabhügelgruppe mit 3 Grabhügeln. [7730/0017]. Flur "Kothweiherholz", 800 m s der Kapelle von Burgwalden. Gmkg. Straßberg: FlstNr. 339/2. NW 7-26.
- 22*. Vorgeschichtliche Grabhügelgruppe mit 3 Grabhügeln. [7730/0015]. Flur "Weihermahdkopf", "Kothweiherholz", ca. 1500 m wnw der Kirche von Straßberg. Gmkg. Straßberg: FlstNr. 339/10. NW 7-26.
- 23*. Vorgeschichtliche Grabhügelgruppe mit 4 Grabhügeln. [7730/0033]. Flur "In der Leitach", 1150 m nö-nnö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 7-25.
- 24*. Grabhügelfeld mit etwa 20 Grabhügeln der Bronze- und Hallstattzeit. [7730/0032]. Flur "In der Leitach", ca. 900 m nnö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 7-25.
- 25*. Abschnittsbefestigung unbekannter Zeitstellung und Siedlungsfund der Urnenfelderzeit. [7730/0034]. Flur "In der Leitach", "Viehweide", 550 m nö von Schloß Straßberg. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 4357. NW 7-25.
- 26*. Mittelalterliche Befestigung. [7730/0109]. Flur "In der Leitach", ca. 1000 m nö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Straßberg: FlstNr. 4357. NW 7-25.
- 27*. Mittelalterlicher Burgstall. [7730/0108]. Flur "Schloß", ca. 200 m ö der Kirche von Straßberg. Gmkg. Straßberg: FlstNr. 50, 51, 52/1. NW 7-25.
- 28*. Hallstattzeitliche Grabhügelgruppe mit 4 (ehemals 21) Grabhügeln. [7730/0036]. Flur "Schwedinger", ca. 500 m w der Kirche St. Felicitas in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 3867-3878. NW 7-24.
Ehemals 21 Grabhügel (wohl aus der Hallstattzeit). Im Zuge des Freibadbaues wurden 17 der Grabhügel zerstört, der Aushub abgefahren. 4 Grabhügel können südlich des Badgeländes noch ausgemacht werden.
- 29*. Mittelalterlicher Turmhügelrest. [7730/0038]. Flur "Wiesensteige", 150 m w der Kirche St. Felicitas in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 24/1. NW 7-24.
Ehemaliger Turmhügel, der mit einem künstlich angelegten Wassergraben geschützt war. Es handelt sich wohl um den Sitz des Bobinger Ortsadels (Berchtoldus von Bobingen 1137). Das Denkmal wurde durch den Bau der ersten Bobinger Kläranlage und später durch den Bau des Feuerwehrhauses völlig zerstört.
30. Römischer Burgus und Befestigung des Mittelalters. [7730/0039]. Ehemaliges Friedhofsgelände bei der Kirche St. Felicitas in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 227. NW 7-24.

31. Einzelfund des Neolithikums. ca. 800 m nnö der Wendelinskapelle in Bobingen. [7731/0216].
Gmkg. Bobingen: FlstNr. 926. NW 7-24.
32. Siedlungsfunde des Mesolithikums. [7731/0125]. ca. 800 m nö der Kirche St. Wendelin in
Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 920/4. NW 7-24.
33. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. [7731/0120]. 250 m nnö der Kirche St. Wendelin in
Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 909. NW 7-24.
34. Körpergräber der Latenezeit. [7731 /0121]. 380 m onö der Kirche St. Wendelin in
Bobingen.
Gmkg. Bobingen: FlstNr. 1048g. NW 7-24
35. Körpergräber der Latenezeit. [7731/0122]. Friedhofsgelände 550 m s der Kirche St. Wendelin in Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 739, 742/1, 743/2. NW 7-24
36. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. [7731/0123]. 500 m ssö der Kirche St. Wendelin in
Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 739, 742/1, 743/2. NW 7-24.
37. Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit 10 Grabhügeln im Luftbild. [7731/0115]. Flur
"Unter
oberfeld", "Ö der Bahn", 1900 m w der Kirche von Königsbrunn. Gmkg. Bobingen:
FlstNr.
845-850. NW 7-23.
- 38*. Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit etwa 18 Grabhügeln. [7730/0016]. Flur "Die
Leithe", 1750 bis 2300 m sw der Kirche von Straßberg. Gmkg. Straßberg: FlstNr.
339/10. NW 6-26.
- 39*. Trichtergrubenfeld mit 85 Gruben unbekannter Zeitstellung. [7730/0014]. Flur
"Prügelleite", 1300 m ssw der Kirche von Straßberg. Gmkg. Straßberg: FlstNr. 339/10.
NW 6-26, NW 7-26.
- 40*. Siedlungsfunde des Neolithikums, verebnetes hallstattzeitliches Grabhügelfeld
mit ehemals mindestens 18 Grabhügeln und Nachbestattung der römischen
Kaiserzeit. [7730/0049]. Flur "Hexenbergle", südlich der IWB w der Singold. Gmkg.
Bobingen: FlstNr. 388. Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 912/60. NW 7-24. NW 6-25,
NW 7-25.
*Die 18 Grabhügel der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit sind alle
ausgegraben. Die Funde befinden sich im Römermuseum in Augsburg. Die
Grabungsstellen wurden seinerzeit genau vermessen und fotografiert. Die Hügel
sind zwischenzeitlich eingeebnet. Die Fläche ist überbaut.*

41. Vor- und frühgeschichtliche Siedlungsfunde. [7730/0042]. Flur "Bergleäcker", "Westlich der Lindauer Bahn, ca. 300-350 m sw der Liebfrauenkirche am Ortsausgang von Bobingen. Gmkg. Bobingen: FlstNr. 372-374. NW 6-24.

Bei den Flächen 33, 34 und 36 handelt es sich um Plätze, an denen jeweils schon Funde (zumeist Einzelfunde) geborgen wurden. Sie sind mittlerweile alle überbaut.

Nachstehende Bodendenkmäler sind ergänzend zu erfassen:

42. Burgstall (abgegangen) [7730-10], Mittelalter, in der Gemarkung Waldberg. Lokalisiert (Flur „Geisberg“ 550 m nnö der Kirche von Waldberg) aber nicht abgegrenzt.
43. St. Vitus / Fundamente der mittelalterlichen Kirche [7730-0008] in der Gemarkung von Waldberg. Lokalisiert (Flur „Kalvarienberg“ unmittelbar an der Kirche von Waldberg) aber nicht abgegrenzt.
44. Gräberfeld [7730-41] Mittelalter, in der Gemarkung von Bobingen. Lokalisiert (nördlich der von Fischer - Straße / direkt westlich der Singold) aber nicht abgegrenzt.
45. Siedlungsspuren und Reihengräberfeld [7730-44] Römische Kaiserzeit und Frühmittelalter, in der Gemarkung Bobingen. **Keine Lokalisierung!**
46. Körpergräber [7730-43] Unbekannte Zeitstellung. **Keine Lokalisierung!**
47. Reihengräberfeld [7731-124] Frühmittelalter. Lokalisiert (östlich der Bahnlinie am südöstlichen Ortsrand Bobingens).

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in den Planunterlagen maßgeblich, da die angegebenen Flurstücksnummern nicht immer dem neuesten Stand entsprechen. Ggf. sind größere Schutzzonen markiert, wenn davon auszugehen ist, daß sich die Denkmäler über das derzeit bekannte Ausmaß erstrecken. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§5, Abs. 4-5 BauGB).

Es handelt sich hier um eine vorläufige Liste, die dem derzeitigen Stand der Inventarisierung entspricht. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls im Zuge von Bebauungsplanverfahren beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgefragt werden.

Es wäre wünschenswert, Flächen mit Denkmälern als Flächen für den Naturschutz oder die extensive Landwirtschaft auszuweisen, um deren Schutz zu verbessern. Werden Denkmalflächen überbaut, sind zeit- und kostenintensive Ausgrabungen unumgänglich.

3.5 GEBÄUDEDENKMÄLER

Die folgenden Angaben sind der aktuellen Denkmalliste entnommen.

3.5.1 BOBINGEN

1. An der Kapelle 1 Katholische Kapelle St. Wolfgang (Wendelinskapelle), 1520/30,

		Dachstuhl 1673; mit Ausstattung. [FI.Nr. 159]
<u>2.</u>	Augsburger Str.	Wegkapelle, 1. Hälfte 18. Jh.; bei Nr. 26. [FI.Nr. 917]
<u>3.</u>	Hochstr. 1a	Ausleger, 2. Viertel 18. Jh. [FI.Nr. 226]
<u>4.</u>	Hochstr. 15	Bauernhaus, bez. 1800. [FI.Nr. 210] (abgebrochen)
<u>5.</u>	Hochstr. 25	Bauernhaus, massiver Satteldachbau, 2. Hälfte 18. Jh., mit Hausfigur Hl. Sebastian, 1763. [FI.Nr. 201]
<u>6.</u>	Hochstraße	Steinkreuz, spätmittelalterlich; bei Nr. 53/55. [FI.Nr. 227/3]
<u>7.</u>	Hochstr. 61	Bauernhaus, mit Steilsatteldach und Korbbogen-Tennentor, 1. Hälfte 18. Jh. [FI.Nr. 171] (<i>erbaut 1681, St.-Ulrich-Zehentstadel</i>)
<u>8.</u>	Kirchplatz 3	Hausfigurengruppe, Hl. Familie, um 1770 von Lorenz Luidl. [FI.Nr.232] (<i>Gebäude ist abgegangen, Figur befindet sich am Eingang zur Krankenhauskapelle</i>)
<u>9.</u>	Lindauer Str. 8	Bauernhaus, mit Giebelblende, 17./18. Jh. [FI.Nr. 239]
<u>10.</u>	Lindauer Str. 10	Giebelhaus, zur Straße aufgesockelt, im Kern 17. Jh., eingeschossiger Wirtschaftsteil 19. Jh. [FI.Nr. 240]
<u>11.</u>	Lindauer Str. 39	Kath. Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau, Rokokobau von Franz Kleinhans, 1750/51, mit Ausstattung. [FI.Nr. 267]
<u>12.</u>	Poststr. 22	ehem. Oberes Schlößchen, jetzt Wohnhaus mit Bäckerei, Walmdachbau, 17./18. Jh. [FI.Nr. 10]
<u>13.</u>	Römerstr. 4	Kath. Pfarrkirche St. Felizitas, Turmuntergeschosse und Teile des Langhauses 13. Jh., Chor Neubau, Erweiterung des Langhauses und Turmerhöhung 1. Hälfte 15. Jh., Barockisierung 1719, Umgestaltung 1880; mit Ausstattung. [FI.Nr. 227]
<u>14.</u>	Römerstr.	Bildstock-Kapelle, 1. Hälfte 18. Jh.; westlich der Pfarrkirche. [FI.Nr. 227]
<u>15.</u>	Römerstr. 33	ehem. Mittleres Schlößchen, mit Steilsatteldach, Erker und barocker Hausfigur Hl. Joseph (<i>mit Kind</i>), im Kern 1630 (?). [FI.Nr. 42]
<u>16.</u>	Römerstr. 59	Bauernhaus, 1. Hälfte 18. Jh. [FI.Nr. 57]; 2004 abgebrochen
<u>17.</u>	Römerstr. 73	ehem. Unteres Schlößchen, mit Steilsatteldach und halbrundem Anbau, wohl ehem. Hauskapelle, im Kern 2.

3.5.2 BURGWALDEN

18. Anhauser Str. 1 Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau und St. Franziskus, Neubau 1513, mit Bauteilen um 1400; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 758]
19. Anhauser Str. 3 Gasthaus, stattlicher Bau mit Satteldach, 18. Jh. [Fl.Nr. 761]
20. Galgenbergstr. 4 Fuggersches Forsthaus, erbaut 1839. [Fl.Nr. 777/2]

3.5.3 REINHARTSHAUSEN

21. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, barocker Neubau 1739/42 von Joseph Dossenberger d. Ä.; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 36]
22. Spettinger Str. 26 Kath. Friedhofskapelle St. Maria, erbaut 1835; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 10]
23. Von-Lotzbeck-Str. 1 Bauernhaus, Wohnteil mit Steilsatteldach und Giebelgesimsen, 18./19. Jh. [Fl.Nr. 64]
24. Waldberaer Str. 2 Pfarrhaus, Satteldachbau, 1772/74. [Fl.Nr. 20]

3.5.4 STRASSBERG

25. Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz, vom Neubau 1872/73 der Chor erhalten, Langhaus 1957/58; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 54/4]
26. Friedhofskapelle Ende 19. Jh.; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 363]
27. Schloßberg 7 Schloß, Neubau 1880/81 von Karl Albert Gollwitzer, erneuert; mit ummauertem Park. [Fl.Nr. 51]
28. Bildstock mit Holzfigur Hl. Johannes von Nepomuk, 18. Jh; an der Str. nach Wehringen

3.5.5 WALDBERG

29. Bauernstr. 3 Kath. Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit, Neubau in ländlichem Klassizismus, 1817 von Johann Michael Voit; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 34]

4.1 FLÄCHENNUTZUNG UND BEVÖLKERUNG

4.1.1 FLÄCHENVERTEILUNG

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 50,45 Quadratkilometer. Diese wurden zum 31.12.2000 folgendermaßen genutzt:

Flächennutzung:	Fläche in ha:
Gebäude und Freifläche	533
Betriebsfläche	16
Erholungsfläche	25
Verkehrsfläche	223
Landwirtschaftsfläche	2.161
Waldfläche	1.998
Wasserfläche	71
Flächen anderer Nutzung	18
Summe	5.045

In Flächenanteilen zeigt sich dies wie folgt:

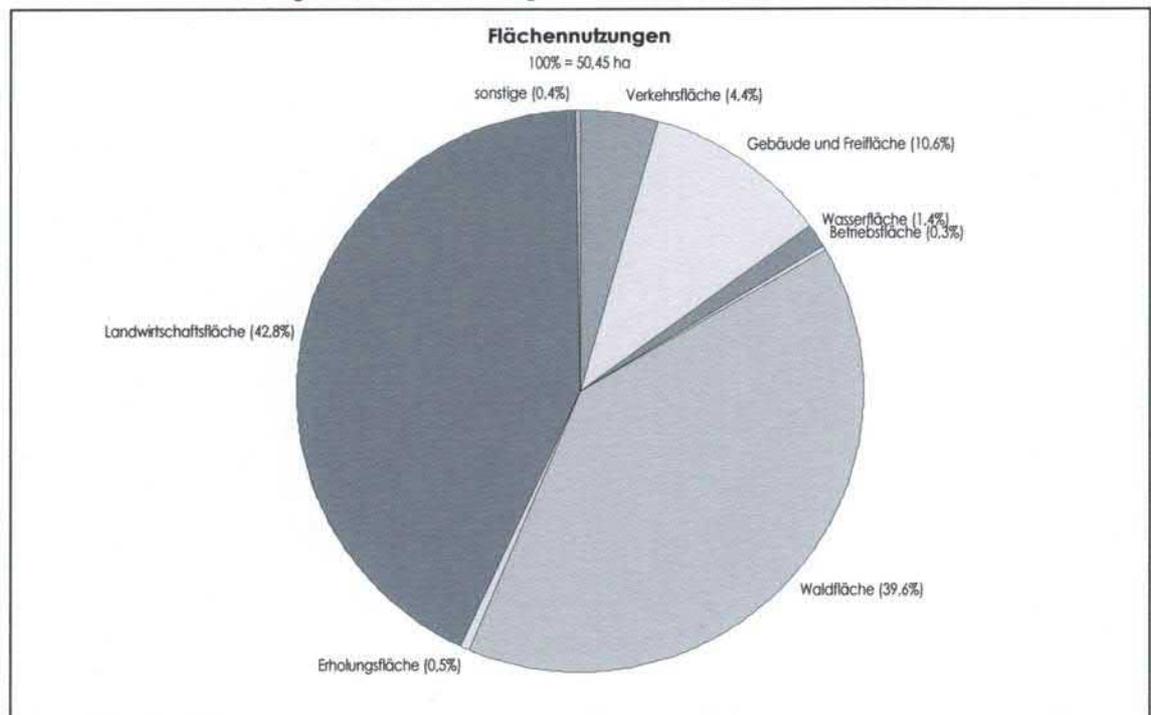


Diagramm 1

4.1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -DICHTEN

Die Einwohnerzahl wird zuletzt - zum 31.05.2005 - mit 16.765 Personen angegeben. Dabei stellt Bobingen selbst mit ca. 70,2% der Einwohner natürlich das Gros der Bevölkerung. Die genauen Anteile sind in folgendem Diagramm dargestellt:

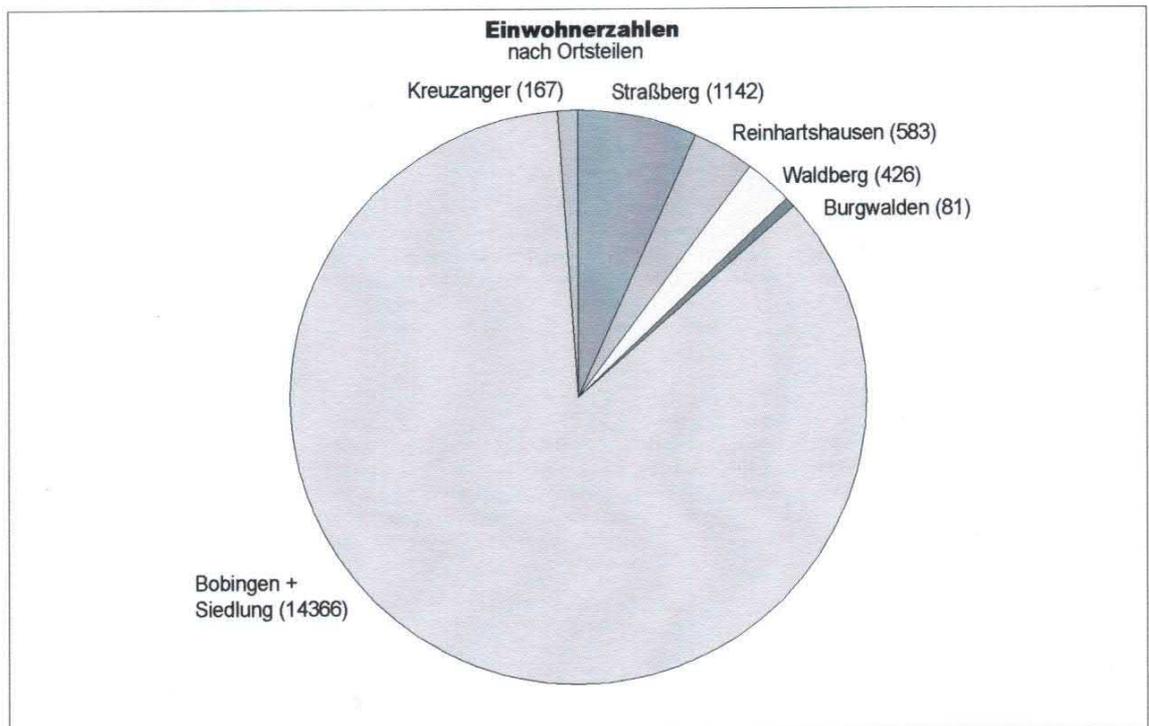


Diagramm 2

Die Dokumentation seit 1939 zeigt einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg, der in etwa synchron zu der Entwicklung im Landkreis Augsburg und dem Regierungsbezirk Schwaben verläuft.

Anschaulich wird dies im Diagramm 3:

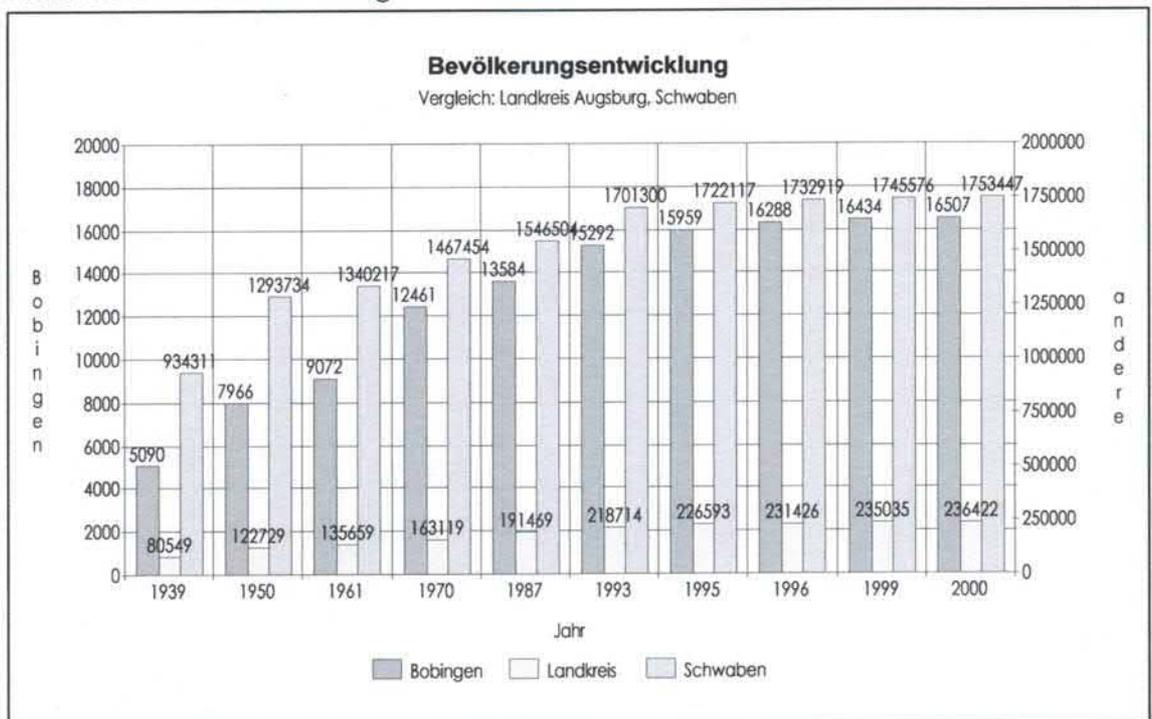


Diagramm 3

Entsprechend der Bevölkerungszunahme steigt natürlich bei gleichbleibender Fläche stetig auch die Bevölkerungsdichte im Gemeindegebiet:

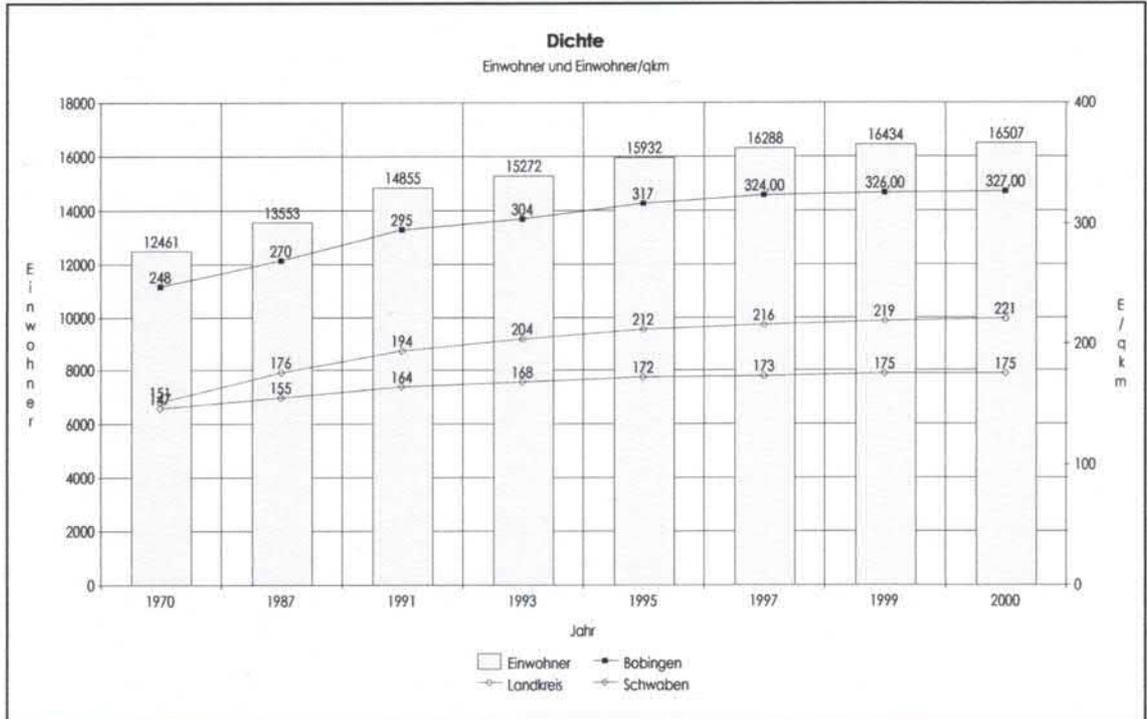


Diagramm 4

Auffallend ist hier die seit jeher bedeutend höhere Bevölkerungsdichte in Bobingen im Vergleich zum Landkreis Augsburg bzw. zu ganz Schwaben. Gründe für diesen beständigen Bevölkerungszuwachs sind sowohl die anhaltend höhere Geburten- als Todesrate und der Zuzug von außen, der den Wegzug aus Bobingen mehr als wettmacht (Diagramm 5).

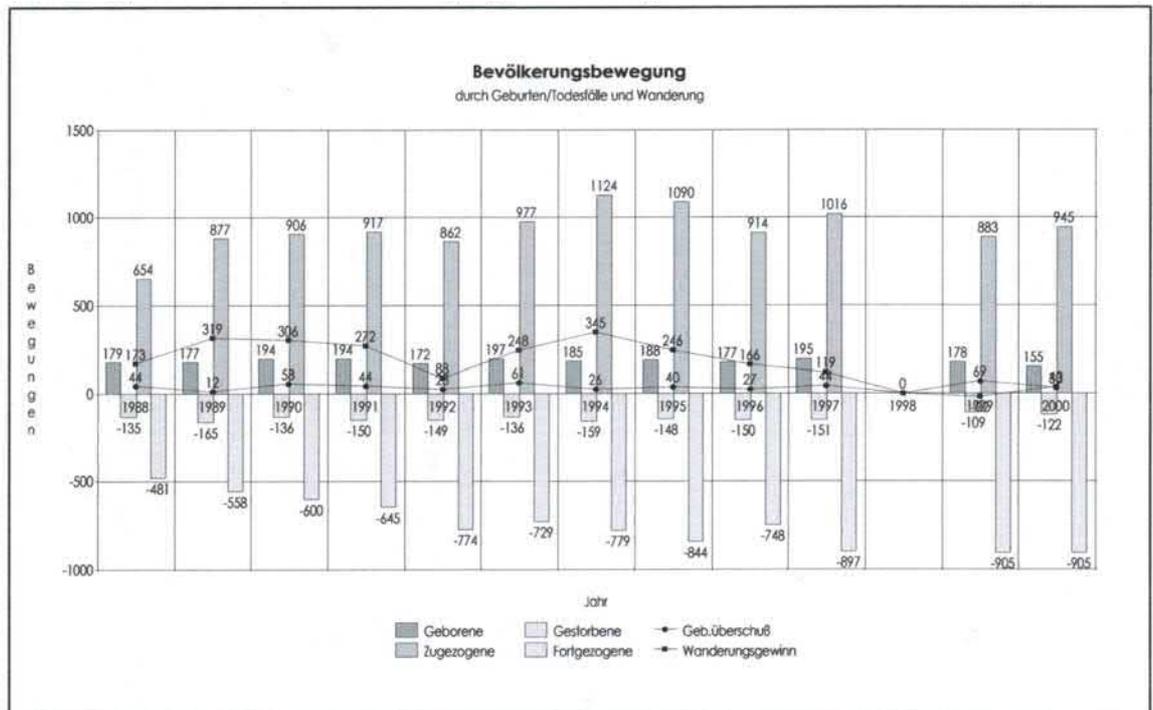


Diagramm 5

4.1.3 ALTERSSTRUKTUREN

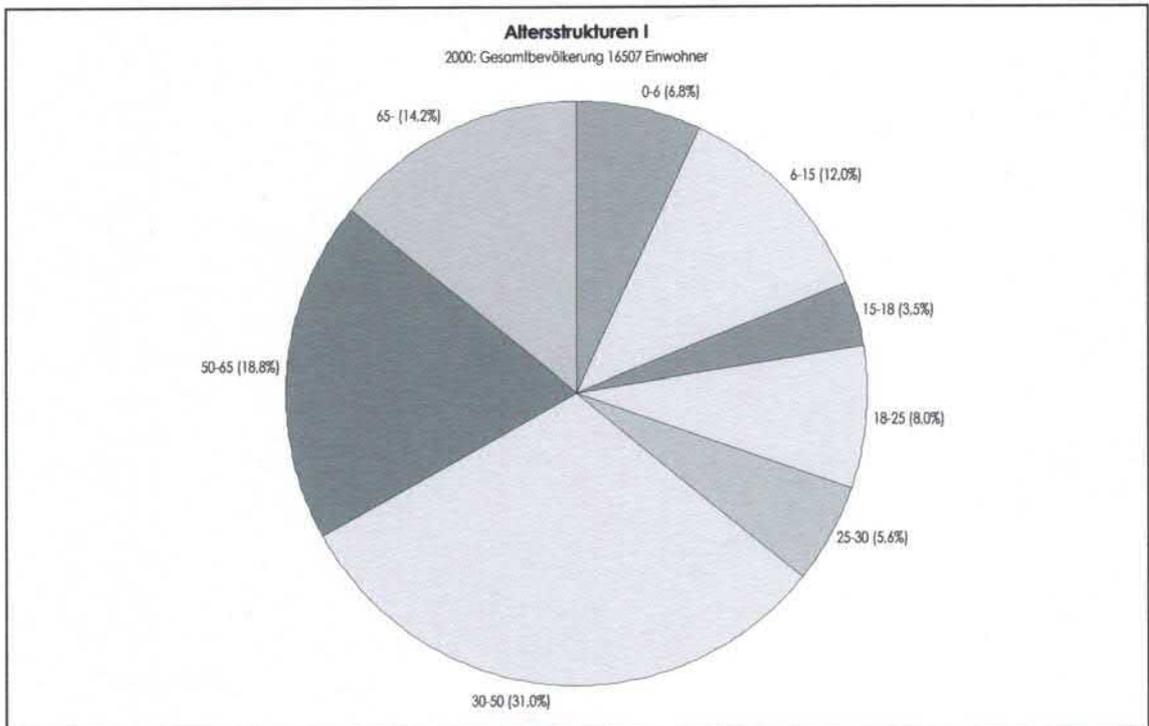


Diagramm 6

Vorgenannte Entwicklung spiegelt sich auch im altersmäßigen Bevölkerungsaufbau wieder. Diagramm 6 zeigt die aktuelle Verteilung der Altersschichten der Einwohner Bobingens. Markant ist der hohe Anteil der 30-50-Jährigen. Genau dieser Anteil hat ebenso wie der Bereich von 0-15 Jahren den größten Zuwachs, was auf den anhaltenden Zuzug junger Familien mit entsprechenden Geburtenziffern schließen lässt (Diagramm 7)

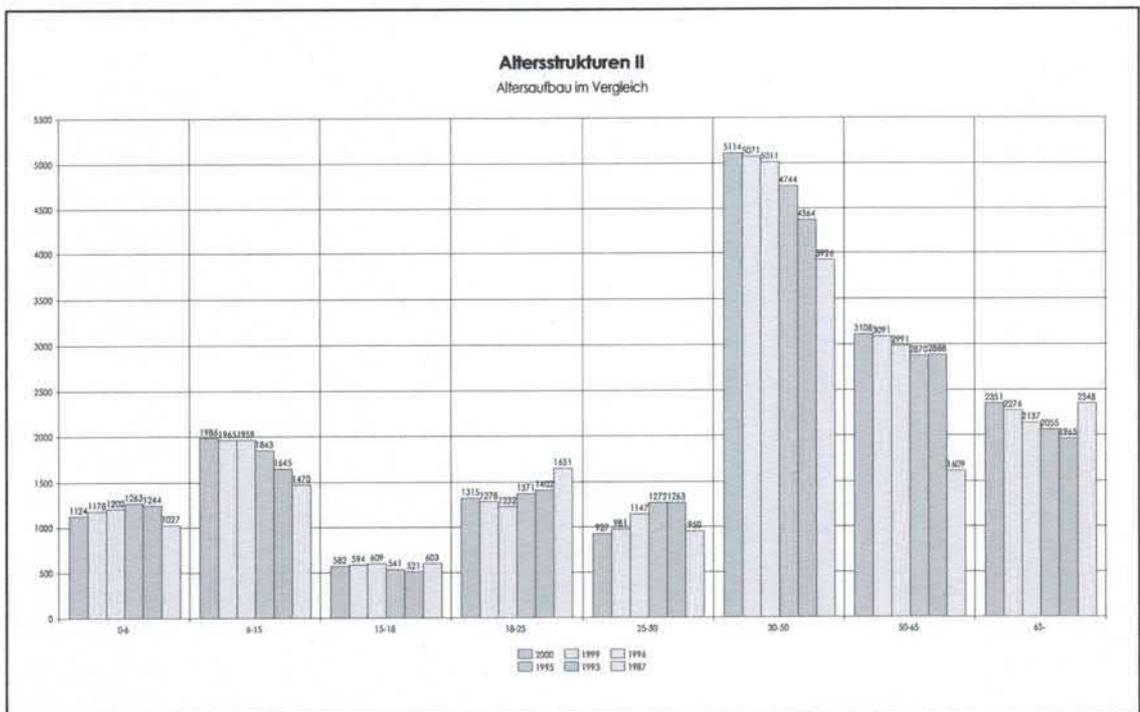


Diagramm 7

4.2 PENDLERBEWEGUNGEN

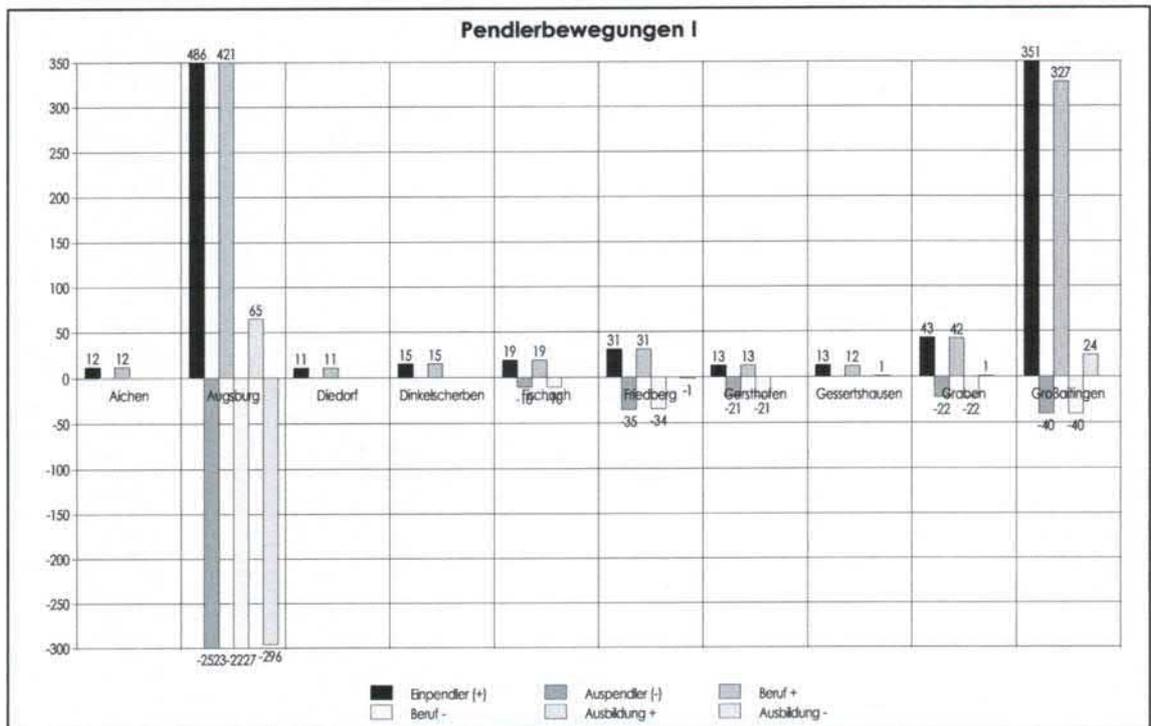


Diagramm 8

Die Diagramme 8, 9 und 10 zeigen die Ein- und Auspendlerzahlen für Berufs- und Ausbildungspendler, aufgeschlüsselt nach Ziel- bzw. Herkunftsgemeinden. Dabei zeigt sich der Schwerpunkt Augsburg als Zielort, aber auch die anderen Zentralorte Großaitingen, Wehringen, Schwabmünchen und Königsbrunn heben sich deutlich von den kleineren Umlandgemeinden ab.

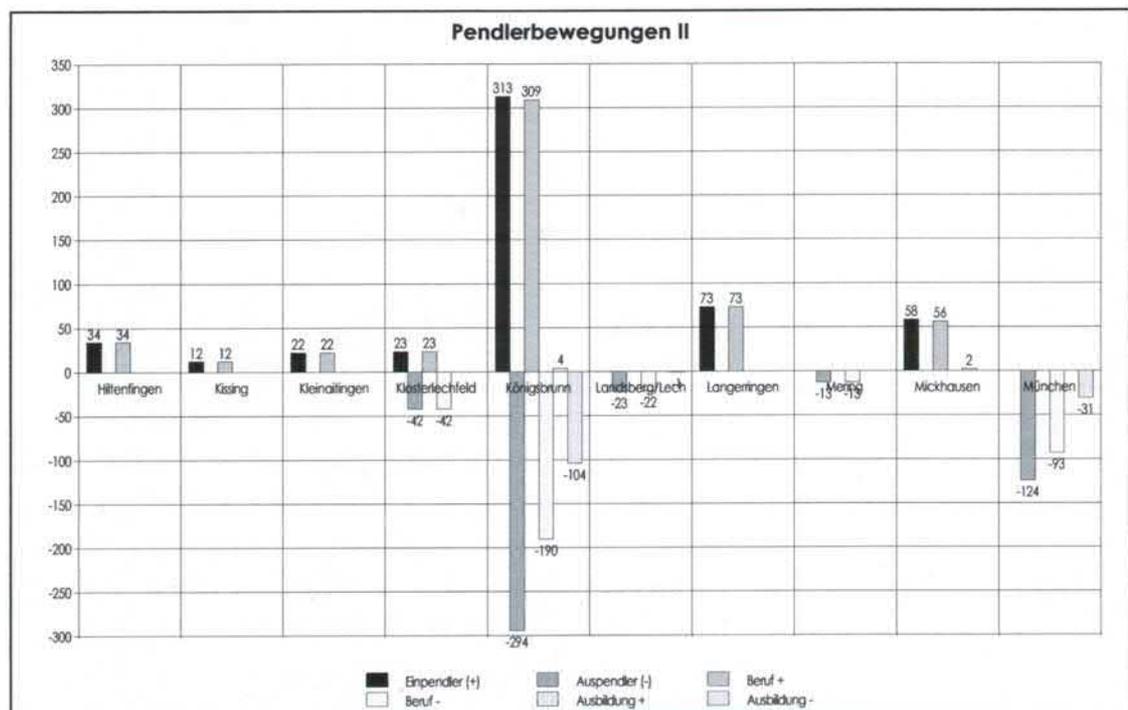


Diagramm 9

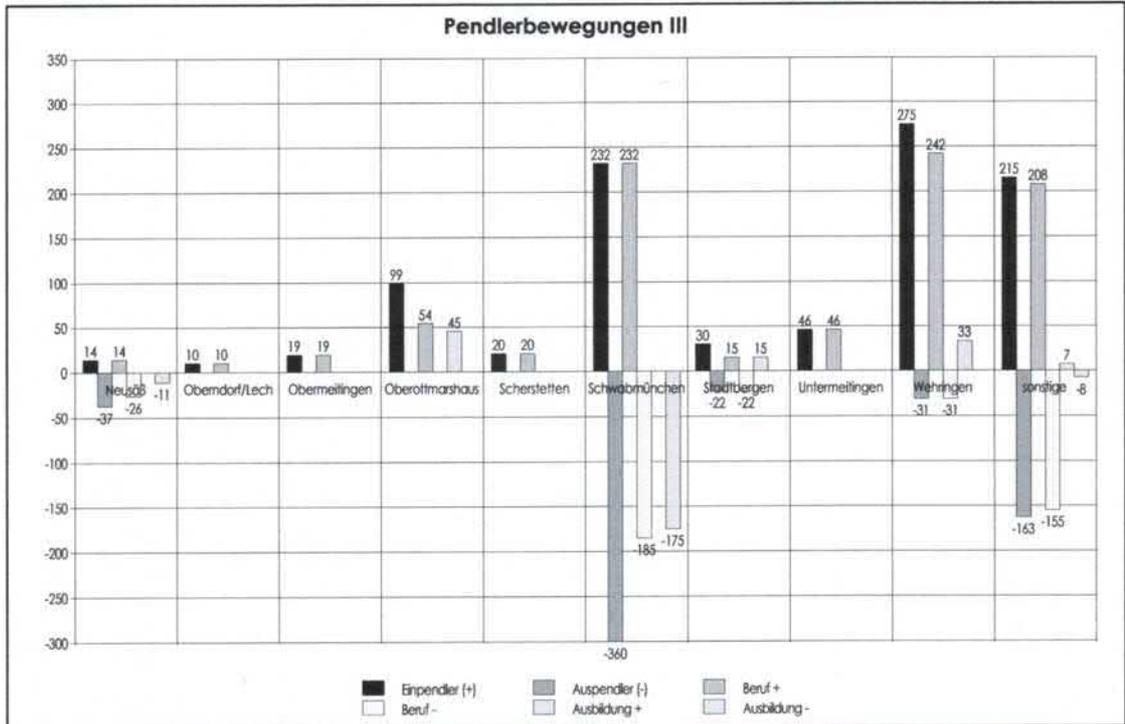


Diagramm 10

4.3 BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

Diagramm 11 zeigt die Entwicklung der Beschäftigtensituation in Bobingen von 1970 bis 1987. Der Wert für 2004 wurde - ohne Anspruch auf Realisierung - daraus errechnet.

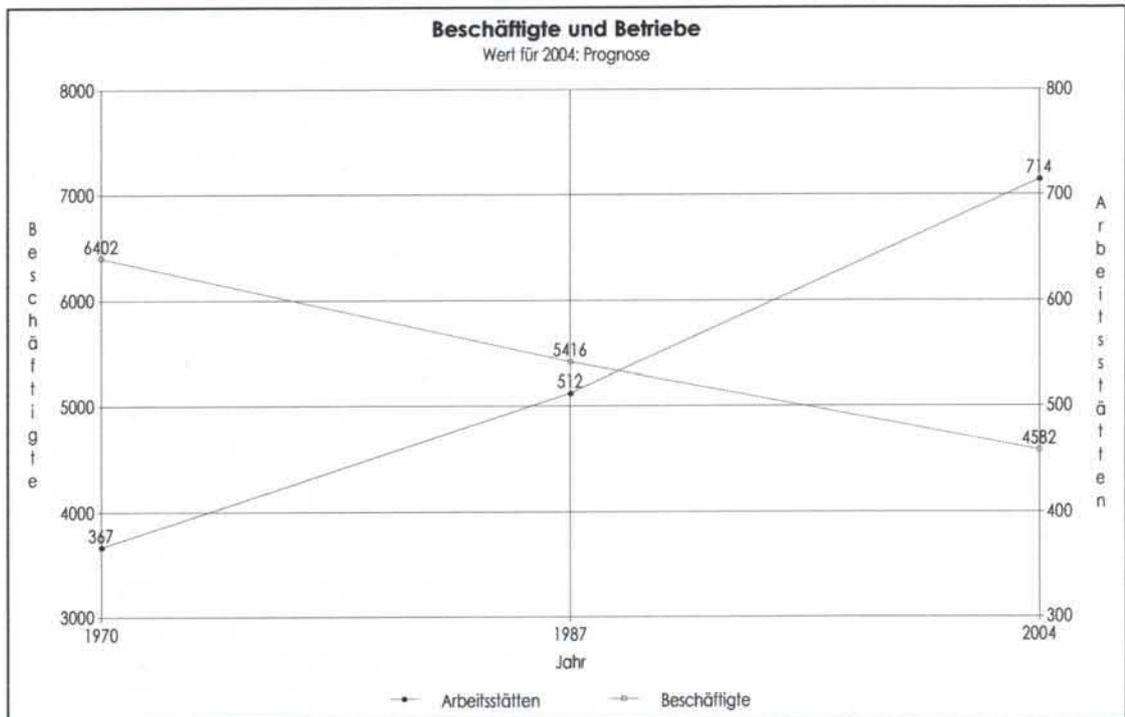


Diagramm 11

Diese negative Prognose ergibt sich rein aus der rechnerischen Verlängerung beider

Linien. Andere, tatsächliche Einflußfaktoren wurden hierbei nicht berücksichtigt. Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen bei gleichzeitigem Anstieg der Arbeitsstätten läßt auf die Verminderung der Beschäftigtenzahlen bei bestehenden personalintensiven Unternehmen bei gleichzeitiger Vermehrung kleinerer Betriebe schließen. Die Beschäftigungsstruktur (Diagramm 12) enthält Aussagen über die Zusammensetzung der Arbeitsplätze. In Bobingen zeigt sich, daß nur etwa ein Drittel der Beschäftigten Frauen sind, diese aber den Großteil der Teilzeitkräfte bzw. der mitarbeitenden Familienangehörigen stellen. Dieser geringe Anteil berufstätiger Frauen in Bobingen kann folgende Ursachen haben:

- Es gibt zu wenig qualifizierte Stellen für Frauen vor Ort, die dann in die umliegenden Zentralorte pendeln müssen.
- Die meisten Frauen kommen ihren Aufgaben im Bereich Haushalt und Kindererziehung nach, was sich mit der Altersstruktur decken würde (Zuzug junger Familien).

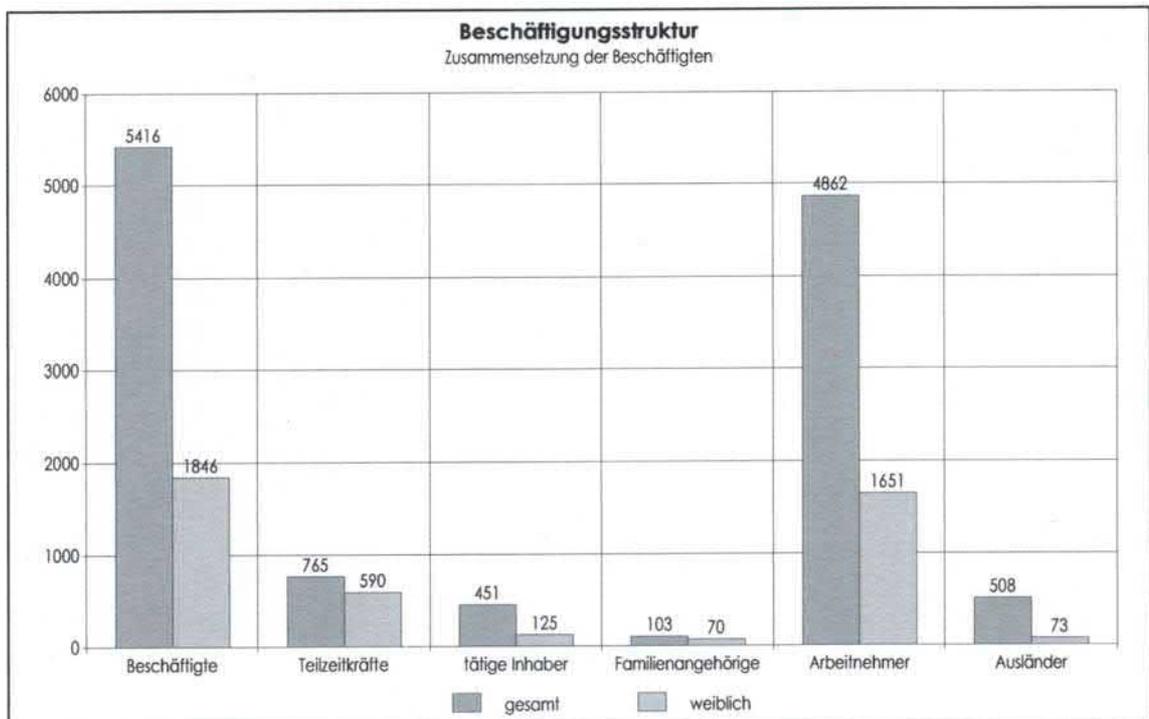


Diagramm 12

4.4 FREMDENVERKEHR

Der Fremdenverkehr spielt in Bobingen eine eher untergeordnete Rolle, ist aber aufgrund der Lage am Rand der Westlichen Wälder durchaus entwicklungsfähig und stimmt mit der Erholungsfunktion, die Bobingen laut LEP zugeordnet ist, durchaus überein. Die Schwankungen der Übernachtungszahlen der letzten Jahre lassen hier keine gesicherten Rückschlüsse zu.

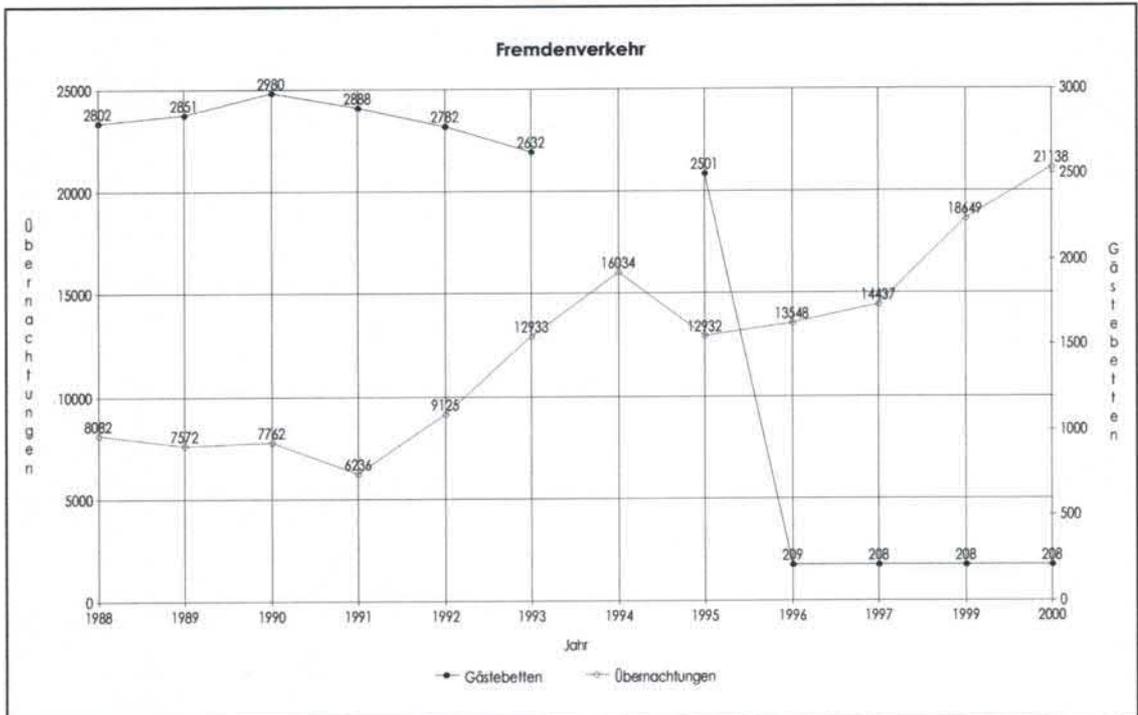


Diagramm 13

4.5 WOHNUNGEN

Während im Bestand eine recht ausgeglichene Mischung der Gebäudetypen ablesbar ist, fällt bei den Fertigstellungen die fast ausschließliche Errichtung von Gebäuden mit einer bzw. zwei Wohnungen, also i. d. R. Einzel- und Doppelhäusern, auf.

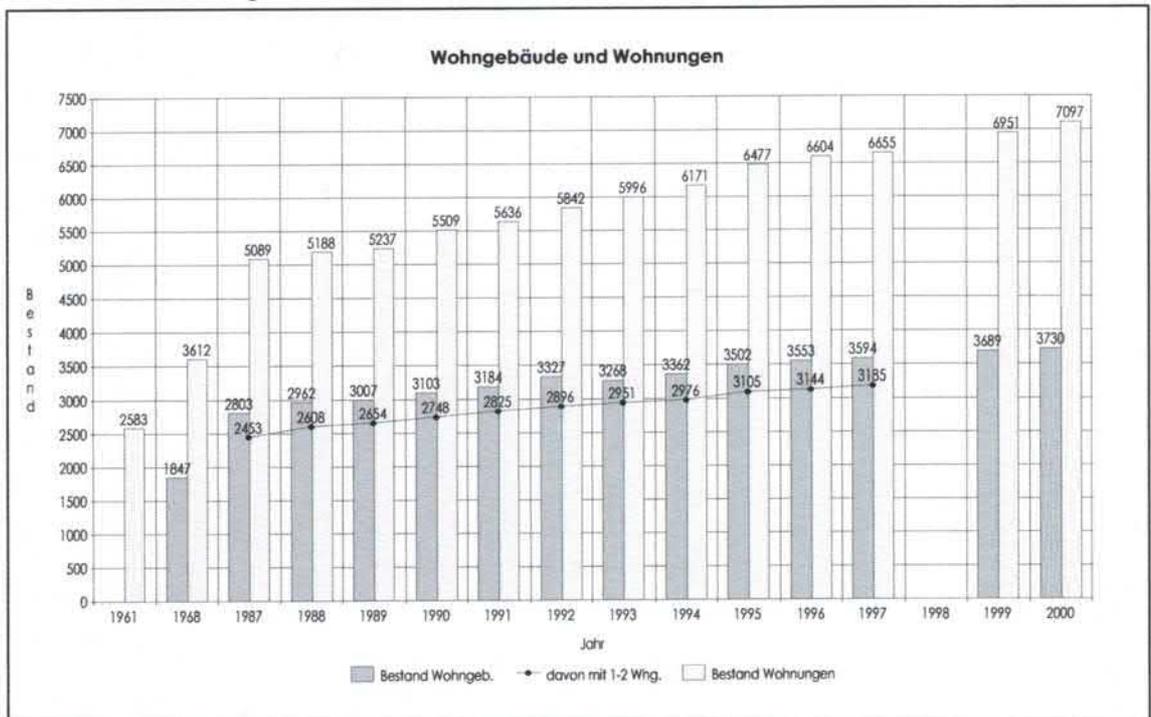


Diagramm 14

Dies dokumentiert die Erschließung und Besiedlung größerer Wohngebiete mit Eigenheimbebauung, z.B. die allmähliche Füllung der Wohnbauflächen Point I-III seit den 80-er Jahren. Daß in den letzten Jahren die Einwohnerdichte trotzdem weiter zugenommen hat, läßt auf eine relativ hohe Verdichtung innerhalb der Baugebiete schließen. Der Zuzug erfolgte wohl aus dem Umland in das infrastrukturell gut ausgestattete Bobingen bzw. schwerpunktmäßig dem Stadtraum Augsburg in die nähere Umgebung, was auch die hohen Pendlerzahlen nach Augsburg mit erklären würde.

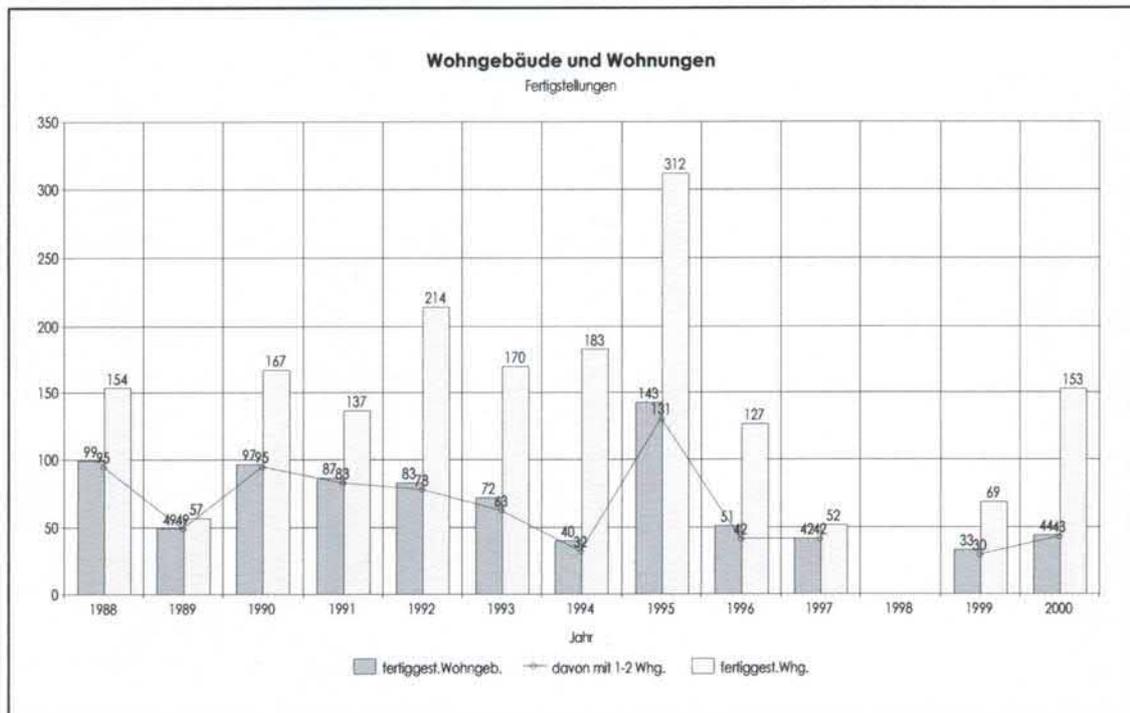


Diagramm 15

Die dargestellte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt der letzten Jahre dient als Grundlage für die Errechnung weiterer Bedarfszahlen für die nächsten Jahre.

5.

STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

5.1 VERWALTUNGSSTRUKTUREN

Die Stadtverwaltung Bobingen besteht aus fünf Referaten mit folgenden Zuständigkeiten:

- Referat I: Hauptverwaltung /Stadtentwicklung
- Referat II: Stadtkämmerei
- Referat III: Stadtbauamt
- Referat IV: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Referat V: Allg. Verwaltung / Ordnungsamt / Standesamt

Die für die weiteren Belange zuständigen Träger befinden sich entweder in Schwabmünchen oder in Augsburg.

5.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Die folgende Tabelle listet alle in Bobingen rechtskräftigen Bebauungspläne inklusive ihrer Änderungen auf. Die in den Bestandsplänen dargestellten Flächen zeigen dabei jeweils den letztgültigen Stand der Bebauungspläne.

Nummer	Bezeichnung	Genehmigungsbescheid der Regierung vom / Nr.		rechtsverbindlich ab
1	Bobingen Nord 1. vereinfachte Änderung; 2. Änderung Schlesierstr.-Siebenbürgenstr.	29.11.1976	420-xx1 220/74	07.05.1977 16.04.1981 Fassung .v. 14.04.1998
2	Peter-Dörfler-Str.	27.05.1970	II 13-610/2	12.06.1970
5	Westliche Bahnhofstraße	07.05.1968	XX 518/68	02.08.1968
6	Angerweg 1. vereinf. Änderung	07.12.1972	420-xx 973/72	30.03.1973 02.06.1979
12	Siedlung Ost 1. Änderung 2. vereinf. Änderung 3. vereinf. Änderung 4. vereinf. Änderung 5. vereinf. Änderung 6. vereinf. Änderung	03.02.1970 23.10.1972	II 3-610/2 IV 3- XX1485/72	28.03.1970 08.01.1973 10.08.1973 16.04.1981 03.06.1983 05.10.1984 25.10.1986
14	Flurstraße 1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung	17.12.1968 08.11.1972 14.03.1988	XX 1814/68 IV 3- XX 1143/72 501- 610-18/14	18.04.1969 29.01.1973 25.03.1988 30.04.2002
15a	Gewerbegebiet östlich der Bahn (1. Planungsabschnitt) 1. Änderung eingestellt 2. Änderung	15.05.1974	420-XX 659/74	26.08.1974 12.06.2003
15b	Gewerbegebiet östlich der Bahn (2. Planungsabschnitt) 1. Änderung 2. Änderung	04.02.1976 12.05.1980 09.09.1982	420-XX 1506/75 30-610-18/125 301-610-18/125	18.06.1976 26.07.1980
16	Falkenweg 1. vereinf. Änderung	16.02.1977	420-XX 1566/76	30.05.1977 27.06.1981

Nummer	Bezeichnung	Genehmigungsbescheid der Regierung vom / Nr.		rechtsver- bindlich ab
18	Kirchplatz, nördliche Lindauer und nördliche Poststraße 1. vereinf. Änderung	29.08.1979	30-610-18/125	11.09.1979 28.10.1989
19	Alpenstraße	12.02.1974	420-XX80/74	22.07.1974
22	Baugebiet zwischen Wertachstr., Singold und Schwettingergraben	03.01.1973	420-XX 1261/72	14.01.1974
23	Siedlung Süd 1. Änderung 2. vereinf. Änderung 3. Änderung 4. vereinf. Änderung	16.07.1974 24.02.1977 07.06.1978	420-XX 1053/73 420-XX 167/75 420-4-569/78	24.03.1975 13.08.1977 20.05.1977 23.09.1978 07.10.1978
24	Kleingartengebiet Quetschweiher 1. vereinf. Änderung	26.01.1976	420-XX 1973/75	21.06.1976 27.01.1979
25	Angerweg-Flurstraße 1. vereinf. Änderung 2. Änderung	23.06.1976	420-XX 233/76	04.10.1976 13.12.1976 13.04.1996
26	Singoldanger-Wolfsgäßchen (Kleingartengebiet)	03.05.1977	420-XX 2199/74	13.09.1975
28	Am Leitenberg 1. Änderung 2. Änderung	16.10.1970 22.04.1975 23.09.1981	420-XX 2199/74	12.01.1971 13.09.1975 08.10.1981
29	Am Eichkobel 1. vereinf. Änderung 2. Änderung 3. vereinf. Änderung	13.11.1975	420-XX 1026/75	12.10.1973 09.04.1976 21.10.1978
29A	Erweiterung Am Eichkobel			16.08.2000
29B	Ausgleichsfläche Am Eichkobel			16.08.2000
30	Reinhartshausen-Nord 3. Änderung (Neuaufstellung) 4. Änderung	04.03.1976 24.05.1977	420-XX 1043/75 420-XX 704/77	08.06.1976 14.10.1977
31	Waldberg-Ost	28.12.1976	420-XX 1523/75	20.05.1977
33	Am Bergle 1. vereinf. Änderung	08.11.1979 27.10.1980	30-610-18/125 301-610-18/125	03.03.1981 16.04.1981
34	In der Point 1. vereinf. Änderung 2. Änderung 3. vereinf. Änderung 4. vereinf. Änderung 5. vereinf. Änderung 6. Änderung 7. vereinf. Änderung	19.09.1980 22.09.1982 29.08.1981	301-610-18/125 501-610-18	15.04.1981 12.11.1982 16.10.1981 03.06.1983 05.10.1984 15.03.1985 30.09.1991 28.03.2003
36	Siedlung West	09.09.1982	301-610-18/125	25.11.1983
37	In der Point (2. Planungsabschnitt) 1. vereinf. Änderung 2. vereinf. Änderung 3. vereinf. Änderung	13.12.1984		15.01.1985 03.04.1986 06.02.1987 02.04.1987
38	Gewerbegebiet nördlich der Max-Fischer-Straße 2. Planungsabschnitt	16.05.1984	501-610-18/125	14.12.1984
38a		19.08.1994	501-610-18	31.08.1994
39	Gewerbegebiet nördlich der Hans-Sachs-Straße	03.01.1985	501-610-18/125	18.04.1985
41	Gewerbegebiet südl. d. Haunst. Str. zw. d. Gutenbergstr. u. d. Bahnlinie 1. Änderung	15.07.1991		26.07.1991 23.07.1998

Nummer	Bezeichnung	Genehmigungsbescheid der Regierung vom / Nr.		rechtsverbindlich ab
42	Waldberg-Ost (2. Planungsabschnitt)	06.11.1987		20.11.1987
43	Reinhartshausen-Nord	03.01.1989	Genehmigungsbescheid des	20.01.1989 rechtsverbindlich ab
44	Goethestraße	14.07.1989	501-610-18	09.08.1989
45	Point III 1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung 4. Änderung			04.08.1994 19.08.1993 07.11.1996 15.12.2000
46	Kirche Reinhartshausen	24.08.1992		21.09.1992
47	Industriegebiet östlich der Gutenbergstraße und nördlich der Königsbrunner Straße 1. Änderung	12.01.1994 19.06.1997	501-610-18	13.07.1994 17.07.1997
48	Zentrum Stadt Bobingen	13.03.1995	501-610-18	31.03.1995
49	Waldberg Kreuzangerstraße	12.06.1993	501-610-18	07.08.1993
50	Mickhauser Straße 1. Änderung			11.06.1999 20.05.2000
51	Südlich der Königsbrunner Straße			22.02.1998
52	Südspange	03.08.1995		17.08.1995
53	Nord-Ost-Spange			28.10.2000
54	Zentrum Waldberg			13.11.2000
55	Unterfeldstraße			13.05.2002
58	Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Str. und der Max-Fischer-Str.			14.08.2002
59	Kreuzanger Nord			15.03.2002

Sanierungssatzungen:

"Stadteingang Nord", "Stadteingang Süd2", "Innenstadt", "Bahnhof", "Soziale Stadt Süd",

"Soziale Stadt Nord" (-> rechtsverbindlich seit 07.01.2003)

5.3 EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

5.3.1 KINDERGÄRTEN

In Bobingen und den Ortsteilen stehen der Bevölkerung 6 Kindergärten zur Verfügung:

St. Christophorus (kath.)

St. Felizitas (kath.)

Kindergarten (kath.)

Ev. Kindergarten

Hl. Familie (kath.); Waldwichtel-Kindergarten

Nord

Greifstraße

Point

Siedlung

5.3.2 SPORT UND ERHOLUNG

In Bobingen sind vielfältige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung vorhanden. Dazu

zählen u. a. das städtische Frei- und Hallenbad, Sportplätze und Turnhallen in Bobingen und einigen Ortsteilen sowie Anlagen wie Kegelbahnen, Kneipp-Anlage etc.

Weiterhin bieten die markierten Wanderwege im Westen der Stadt mit zusätzlichen Einrichtungen ausreichende Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

5.3.3 VEREINE

Verein/Organisation.....	Vorstandsvorsitzender und Anschrift
Arbeiterwohlfahrt Ortsverband Bobingen.....	Füchsle Herta, Glückstr. 2, 86399 Bobingen
Automobil-Sport-Club Bobingen e.V. im ADAC.....	Andratzek Robert, Westendstr. 25, 86399 Bobingen
Bayer. Bauernverband, Ortsverband Bobingen.....	Fischer Kaspar, Wertachstr. 1, 86399 Bobingen
Bayer. Bauernverband - Landfrauengruppe -.....	Haugg Liesi, Mühlberg 6, 86399 Bobingen
BIBO Überparteiliche Bürgerinitiative Bobingen sagen	
NEIN zum Flughafen Lagerlechfeld e. V.....	Gröger Annette, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 16, 86399 Bobingen
Briefmarkenfreunde Bobingen.....	Pettinger Eva Maria, Schillerstr. 8, 86399 Bobingen
BRK-Bereitschaften Bobingen.....	Haugg Alois, Brunnenstr. 4a, 86399 Bobingen
Bündnis 90-Die Grünen, Ortsverband Bobingen.....	Gräbel Roland, Taubenweg 17, 86399 Bobingen
Bund deutscher Jungenschaften.....	Jesske Helmut, Wacholderstr. 14, 86399 Bobingen
Bund für Naturschutz Bayern e.V. Ortsgruppe Bobingen	Vellinger Ottmar, Villenbachstr. 14, 86399 Bobingen
CSU-Ortsverband Bobingen.....	Leiter Herwig, Schlesierstr. 24, 86399 Bobingen
Deutscher Gewerkschaftsbund Ortskartell Bobingen	Wichmann Richard, Pestalozzistr. 8a, 86399 Bobingen
Egerländer Gmoi e.V. Bobingen.....	Schneider Franz, Mayerweg 34, 86399 Bobingen
F.D.P.-Ortsverband Bobingen.....	Steffgen Christian, Anicher Str. 5, 86399 Bobingen
Fischereiverein Bobingen e.V.....	Rabenbauer Hans, Tübinger Str. 5, 86399 Bobingen
Förderkreis d. Volksschule Bobingen a.d. Singold.....	Dumer Gabriele, Lechallee 6a, 86399 Bobingen
Förderverein Mittlere Mühle e.V.....	Messemer Michael, Wanger Str. 15, 83365 Nussdorf
Frauen-Union Ortsverb. Bobingen.....	König Elisabeth, Frieda-Forster-Str. 55d, 86399 Bobingen
Freie Bürger-Union Bobingen e.V.....	Handschuh Franz, Siebenbürgerstr. 4, 86399 Bobingen
Freiw. Feuerwehr Bobingen.....	Mögele Erich, Zweigstr. 6, 86399 Bobingen
	Kommandant: Mayr Walter, Bahnhofstr. 14, 86399 Bobingen
Freunde von Aniche e.V.....	Wellenhofer Waltraut, Wiesenthal 23, 86399 Bobingen
Gewerbeverein Bobingen e.V.....	Riedel Friedbert, Edisonstr. 7, 86399 Bobingen
"D'Hochsträßler" Schwäbisch-Bayer. Heimatverein.....	Deubler Hans, Alpenstr. 33, 86399 Bobingen
Hospizgruppe Bobingen.....	Stöhr Gertrud, Poststr. 25a, 86399 Bobingen
IG Bergbau-Chemie-Energie, Nebenstelle Bobingen. . .	Gunzenheimer Günter, Kiefernstr. 16, 86399 Bobingen
I.G.M.G. Islamische Gesellschaft Ortsverein Bobingen.....	Deringöz Nuh, Lindauer Str. 3b, 86399 Bobingen
I.M.S. Institut für Membran und Schalentchnik e.V.....	Prof. Dr. Off Robert, M.-Fischer-Str. 11, 86399 Bobingen
Jagdgenossenschaft Bobingen.....	Füchsle Lorenz, Venusberg 6, 86399 Bobingen
Jehovas Zeugen e.V.....	Gruber Arnulf, Lindauer Str. 66, 86399 Bobingen
Jugendarbeitsgemeinschaft (JUAG)	Heidel Sven, Siegfriedstr. 28, 86152 Augsburg
Junge Union Ortsverband Bobingen.....	Zimmermann Frank, Wertachstr. 17, 86399 Bobingen
Kammerorchester Bobingen e.V.....	Drössler Lothar, Siedlerweg 13, 86399 Bobingen
Kath. Junge Gemeinde (KJG).....	Schuster Joachim, Römerstr. 55, 86399 Bobingen
Kath. Frauenbund Bobingen.....	Ludl Johanna, Südl. Fraunhofer Str. 6, 86399 Bobingen
Kath. Deutscher Frauenbund Zweigverein	
Bobingen-Siedlung	Stegherr Franziska, Hindenburgstr. 21, 86399 Bobingen
Kath. Pfarrjugend Bobingen (BDKJ).....	Kath. Pfarramt Bobingen, Hochstr. 2, 86399 Bobingen
Kaninchenzuchtverein Bobingen.....	Büchlele Johann, Pommernstr. 42, 86399 Bobingen
Kleingartenverein Bobingen e.V.....	Seibold Robert, Birkenweg 5, 86399 Bobingen
Kneipp-Verein Bobingen e.V.....	Stindl Karolina, Landshuter Allee 9, 86399 Bobingen
Kolpingsfamilie Bobingen	Schorer Klaus, Hochstr. 38 A, 86399 Bobingen
Kreisvolkshochschule Bobingen	Eschlberger Franz, Adlerweg 2, 86399 Bobingen
Kunstverein Bobingen e.V.....	Knoefeld-Trost, Pappelstr. 3, 86343 Königsbrunn
Liedertafel Bobingen e.V.....	Wagner Otto, Kornstr. 8, 86399 Bobingen

Modellsportclub Bobingen e.V.....	Heidler Heinz, Rechenstr. 39, 86179 Augsburg
D' Pointler e.V.....	Lhotsky Brigitte, Landshuter Allee 7 d, 86399 Bobingen
Regenbogen e.V.....	Müller-Weigand Monika, Graf-Stauffenberg-Str. 2f, 86399 Bobingen
Reit- und Fahrverein Bobingen e.V.....	Müller Georg, Südl. Hauptstr. 34, 86517 Wehringen
Republikaner	Dinkel Paul, Erlenstr. 23, 86399 Bobingen
Reservistenkameradschaft	Schweikhardt Horst, Schwabenstr. 22, 86836 Untermeitingen
Schachclub Bobingen.....	Kamberg Ulrich, Edith-Stein-Str. 3, 86399 Bobingen
Scharweidegenossenschaft.....	Haugg Albert, Schalmeistr. 3, 86399 Bobingen
Schützenverein "Edelweiß".....	Kirchhain Hartmut, Erlenstr. 7, 86399 Bobingen
Schützenverein "Immergrün".....	Borisch Axel, Sudetenstr. 9d, 86399 Bobingen
Schützengesellschaft "Die Kirchbräuschützen".....	Faber Karl, Zugspitzstr. 6, 86399 Bobingen
Siedlergruppe Bobingen e.V.....	Fietz Martin, Erlenstr. 4, 86399 Bobingen
Siedlergruppe Bobingen Ost e.V.....	Leiter Herwig, Schlesierstr. 24, 86399 Bobingen
Siedlergemeinschaft a.d. Singold.....	Kühnl Gerhard, Rebhuhnweg 3, 86399 Bobingen
Siedlersportverein SSV Bobingen.....	Miethig Siegfried, Gesundbrunnenweg 16, 86399 Bobingen
Sozialstation Bobingen e.V.....	Stadtpfarrer Albert Mahl, Kirchplatz 1, 86399 Bobingen
SPD-Ortsverein Bobingen	Jesse Helmut, Wacholderstr. 14, 86399 Bobingen
Stadtkapelle Bobingen e.V.....	Grosser Peter, Sudetenstr. 9 d, 86399 Bobingen
Squash-Club Bobingen e.V.....	Schröpfer Herbert, Hopfenweg 12, 86399 Bobingen
Sudetendeutsche Landsmannschaft Ortsgruppe Bobingen .	Kugelmann Hildegard, Flurstr. 46, 86399 Bobingen
TAEKWON-DO Schule Bobingen.....	Tögel Roland, Rissweg 2, 86399 Bobingen
Touristenverein "Die Naturfreunde" e.V.....	Mayer Ernst, Lindauer Str. 34, 86399 Bobingen
TÜRK SV Bobingen e.V.....	Emirzeoglu Yavuz-Selim, Oktavian-Str. 42a, 86199 Augsburg
Tum- und Sportverein TSV Bobingen e.V.....	Oswald Christian, Hochstr. 22, 86399 Bobingen
Verband der Heimkehrer (VdH) Ortsverband Bobingen . . .	Fischer Hermann, Schnitterstr. 10, 86399 Bobingen
VDK-Sozialverband f. Kriegsofopfer, Behinderte und (Früh-)Rentner. . .	Elmer Dieter, Hochstr. 48c, 86399 Bobingen
Verein für Gartenbau, Imkerei und Landespflege Bobingen . . .	Schenk Karl, Singoldanger 1 e, 86399 Bobingen
Vitalsportgruppe Bobingen (VSG)	Holzmann Gerhard, Zugspitzstr. 3, 86507 Oberottmarshausen
Veteranen- und Soldatenverein.....	Rotter Horst, Heidelberger Str. 3, 86399 Bobingen
Wählervereinigung Bobingen e.V.....	Achberger Gisela, Straßberger Str. 15, 86399 Bobingen
Wasserwacht Ortsgruppe Bobingen	Gschwilm Martin, Erlenstr. 29, 86399 Bobingen
Weidegenossenschaft Bobingen	Fischer Marcus, Augsburger Str. 9, 86399 Bobingen
Wissenschafts- und Kulturverein e.V.....	Erdem Kanbur, Ostpreußenstr. 1, 86399 Bobingen
Straßberg	
Freiw. Feuerwehr Straßberg.....	Zerrle Gottfried, Wiesentalstr. 24, 86399 Bobingen
.....	Kommandant: Zerrle Otto, Lindberghstr. 1, 86399 Bobingen
Heimatgruppe Straßberg	Zobel Rudolf, Blumenweg 4b, 86399 Bobingen
Krieger- und Soldatenverein Straßberg.....	Mayr Heinrich, Lilienthalstr. 2, 86399 Bobingen
leben & lernen Schwaben e.V.....	Buchner Norbert, Schloßberg 7, 86399 Bobingen
Obst-, Gartenbau- u. Imkerverein Straßberg e.V.....	Jakob Franz, Waldstr. 17, 86399 Bobingen
Pfarrgemeinderat Hl. Kreuz	König Elisabeth, Frieda-Forster-Str. 55 d, 86399 Bobingen
Tum- und Sportverein TSV Straßberg e.V.....	Wellenhofer Waltraut, Wiesentalstr. 23, 86399 Bobingen
Volkstanzkreis Straßberg e.V.....	Rek Anneliese, Reinhartshauer Str. 1, 86399 Bobingen
Reinhartshausen	
Auerhahnschützen Reinhartshausen	Frey Georg, Am Mossacker 10, 86399 Bobingen
Freiw. Feuerwehr Reinhartshausen	Zobel Bernhard, Fuggerstr. 18, 86399 Bobingen
.....	Kommandant: Mayr Markus, Waldberger Str. 15a, 86399 Bobingen
Jagdgenossenschaft Reinhartshausen	Weber Max, Hattenbergstr. 11, 86399 Bobingen

Pfarrgemeinderat..... Schulz-Zikeli Eva, Waldberger Str. 11, 86399 Bobingen
Sportverein SV Reinhartshausen..... Ulrich Balthasar, Waldberger Str. 25, 86399 Bobingen
Krieger- und Soldatenverein Reinhartshausen..... Fücksle Manfred, Spettinger Str. 5, 86399 Bobingen

Burgwalden

Dorfgemeinschaft Burgwalden..... Schreiber Reinhold, Uferstr. 11, 86399 Bobingen
Golf-Club Augsburg e.V..... Dr. Erkki Bernhard (Präsident), Bruckner Str. 15, 86356 Neusäß

Waldberg/Kreuzanger

"Borkenkäferfreunde" Heimatverein Waldberg/Kreuzanger. . . . Reiter Martin, Kreuzangerstr. 7, 86399 Bobingen
Musikverein "D'Schwarzachtaler" e.V..... Förster Dirk, Mickhauser Str. 11, 86399 Bobingen
Freiw. Feuerwehr Waldberg/Kreuzanger..... Seemüller Peter, Mickhauser Str. 18 a, 86399 Bobingen
..... Kommandant: Burkhard Dieter, Schlaueweg 1a, 86399 Bobingen
Gartenbau- und Landespflegeverein Waldberg/Kreuzanger. . . . Hauser Maria, Bachgasse 5, 86399 Bobingen
Jagdgenossenschaft Waldberg/Kreuzanger..... Mögele Johann, Bauernstr. 6, 86399 Bobingen
Jungschützenverein Kreuzanger e.V..... Eckl Reinhold, Kreuzangerstr. 27a, 86399 Bobingen
Krieger- und Soldatenverein Waldberg..... Reiter Richard, Kreuzangerstr. 7, 86399 Bobingen
Milchverwertungsgenossenschaft Waldberg..... Mögele Manfred, Einöde 1, 86399 Bobingen
Pfarrgemeinderat..... Etzig Centa, Kreuzangerstr. 15, 86399 Bobingen

6.

VER- & ENTSORGUNG

6.1 WASSERVERSORGUNG

Die Stadtteile Reinhartshausen, Waldberg-/Kreuzanger und Burgwalden werden durch die „Zweckverband Wasserversorgung Stauden“ mit Sitz in Reichertshofen bedient.

Die Ortsteile Strassberg und Siedlung sind an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bobingen angeschlossen. Dies gilt ebenso für das Industrie- und Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie.

Mit Verordnung des Landratsamtes vom 15.11.1985 wurde hierfür nördlich von Straßberg ein öffentliches Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt. Die Verordnung für die Neubemessung und Erweiterung für die Brunnen I - IV trat am 30.11.2001 in Kraft. Eine weitere Änderung (§ 3 Ziff. 1.19) erfolgte am 25.07.2003 seitens des LRA Augsburg.

Seit 1986 betreibt die Stadt Bobingen diese Wasserversorgung, die ausschließlich aus vier Tiefbrunnen gespeist wird.

Grundstücke mit Fl. Nr.	4357	4357	4357	4357
der Gemarkung	Bobingen	Bobingen	Bobingen	Bobingen
aus dem Brunnen	TB I	TB II	TB III	TB IV
bis zu max.	40 l/s	40 l/s	40l/s	40l/s

Das heißt: Für die Brunnen I-III zusammen 900 000 m³/a

Für den Brunnen IV

300 000 m³/a

Für alle vier Brunnen 120l/s, 4 000m³/d sowie 1 200 000 m³/a

d = Tag, a = anno (Jahr)

Der Härtegrad liegt zwischen 14 und 17° deutscher Härte (Härtebereich 3).

Eine ausreichende Versorgung des gesamten Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist somit gewährleistet.

6.2 ABWASSER

Die Stadt Bobingen verfügt über ein vollständig ausgebautes Kanalnetz und eine vollbiologische Kläranlage, deren Erweiterung inzwischen vollständig abgeschlossen ist.

6.3 ALTLASTEN

Gemäß Altlastenkataster des LfU sind folgende Altlasten in der Gemarkung Bobingens registriert:

Kat. Nr.	Bezeichnung	Fl. Nr.	Ftyp	Bemerkung
77200091	Reinhartshausen	116	Altablagerung	
77200092	Quetschweiher, An der Weidenstr.	4217/14	Altablagerung	
77200132	Waldberg	344,346	Altablagerung	
77200171	Kiesgrube/St 2035	1141-43	Altablagerung	
77200222	An der Gutenbergstr.	663	Altablagerung	
77200230	Deponie Haunstetter-/ Hans-Sachsstr.	777/1	Altablagerung	
77200231	„-“	778	Altablagerung	
77200232	„-“	777	Altablagerung	
77200491	Fa. Seitzberger	k.A.	stoffl. Schädl. Veränderung	

77200492	Achberger GmbH	k.A.	-,-	
77200493	IVG Bobingen	2181/11 Altstandort	2181/18 Altstandort	
77200497	IWB, Singold Dreieck	3818/24 Altstandort		
77200498	Fa. DE Rijke (Holland)	3583/4 Altstandort		Im FNP nicht gekennzeichnet

6.4 NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Entlastung der Leitungssysteme, der Kläranlage und letztlich der Vorfluter sollte - wo geologisch möglich - die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu 100 % erfolgen. Alternativ käme eine Teilversickerung mit Rückstau - Zisternen in Frage.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Stellplätzen und Grundstückszufahrten sollte breitflächig über belebte, bewachsene Bodenzonen versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser von sonstigen nicht befahrbaren Flächen und Dachflächen sollte unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zugeführt werden.

6.5 ABFALLWIRTSCHAFT UND RECYCLING

Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich durch ein Privatunternehmen im Auftrag des Landkreises. Für die Wiederverwertung recyclebarer Wertstoffe stehen im Stadtgebiet zwei Sammelstellen bzw. Container an mehreren Standorten zur Verfügung.

6.6 ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich 220-/110-/20-kV-Freileitungen, 20-kV-Kabel, Fernmeldekabel und das Umspannwerk Bobingen. Der Bestand dieser Anlagen muß gesichert bleiben; folgende Punkte sind bei Planungen zu berücksichtigen:

- Innerhalb der Schutzbereiche der Freileitungen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN/VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leitungsseilen gefordert werden, sind die Unterbauhöhen in diesem Bereich beschränkt. Die in der Bauleitplanung zu erwartenden Bauungspläne sind daher schon im ersten Entwurf mit den LEW abzustimmen.
- Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Aufforstungen und Anpflanzungen im Bereich von Freileitungen bedürfen der Zustimmung der LEW.
- Auch in Gebieten, die als Landschaftsschutzgebiet, als Wasserschutzgebiet oder als Biotop ausgewiesen werden, muß entweder durch niederwüchsige Bepflanzung oder durch turnusgemäße Ausholzung aus Gründen der Betriebssicherheit ein Mindestabstand von 3m (110-/20-kV-Leitungen) bzw. 4m (220-kV-Leitungen) zu den Leiterseilen eingehalten werden. Wartungs- und Reparaturarbeiten sind jederzeit zu gestatten.
- Weiterhin muß zu allen Maststützpunkten der LEW für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.
- Änderungen am Geländenniveau im Bereich der Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen. Falls sie jedoch unumgänglich sind, sind die Planunterlagen zur Stellungnahme der

LEW zuzuleiten.

- Bei der Ausbeutung von Bodenschätzen bzw. bei der Rekultivierung sind den LEW die entsprechenden Anträge zuzuleiten.
- Die Schutzbereiche der 20-kV- und Fernmeldekabel betragen je 1 m beiderseits der Trasse.

6.7 FUNK UND MEDIEN

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Richtfunkanlage der Deutschen Telekom. Die Versorgung mit öffentlichen Kommunikationseinrichtungen sowie Rundfunk und Fernsehen über Kabel oder Antenne ist sichergestellt.

6.8 WINDKRAFTANLAGEN

6.8.1 ALLGEMEIN

Seit dem 1.1.1997 gehören mit dem neu ins BauGB eingefügten §35 Abs.1 Nr.6 Windkraftanlagen zu den privilegierten Bauvorhaben. Es soll durch eine andere Einstufung das sonst für den Außenbereich notwendige Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Er kann andererseits den Gemeinden auch eine bessere Handhabe geben, solche Anlagen im Gemeindegebiet einzugrenzen oder sogar zu unterbinden, da durch die Errichtung solcher Anlagen auch Probleme hinsichtlich Lärmbelästigung der Anwohner, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etc. auftreten können. Grundsätzlich sind jetzt noch beteiligt:

- die Raumordnungs- bzw. Regionalplanung durch die Länder bzw. Bezirksregierungen
- die Flächennutzungsplanung durch einen Entscheid der jeweiligen Gemeinde
- die Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde
- die immissionsschutzrechtliche Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde

6.8.2 PLANVORBEHALT (§35 Abs.3 BauGB)

Der bisher eingefügte Planvorbehalt ermöglicht es der jeweiligen Gemeinde, unter Einbezug/Berücksichtigung der jeweiligen Raumordnungsplanung sowohl

- im Gemeindegebiet **positive** Standortzuweisungen auszuweisen und die restlichen Flächen vonsolchen Standorten freizuhalten oder
- im Gemeindegebiet **keine** Standortzuweisungen für Windenergieanlagen auszuweisen (§36 Abs.1 BauGB) bzw.
- **keine** Gebiete für Windkraftanlagen ausweisen zu müssen, wenn der Raumordnungsplan im Gemeindegebiet **keine Eignungs- oder Vorranggebiete** für solche Anlagen vorsieht (Ausschlußprinzip).

6.8.3 SITUATION

Derzeit sind in Bobingen noch keine Windkraftanlagen vorhanden. Der Landschaftsraum und die Aussagen des Windatlas bieten grundsätzlich Gelegenheit zu deren Aufstellung, so dass auf jeden Fall eine Positivfläche für Windkraftanlagen auszuweisen ist.

Da die Raumbedeutsamkeit von Windkraftanlagen im Wesentlichen durch Höhe und Anzahl der Anlagen bestimmt wird, ist eine allgemein gültige Definition nicht möglich. Die Raumbedeutsamkeit ist daher erst aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles endgültig feststellbar. Bei Kenntnis oder Vorliegen einer konkreten Planung zur Errichtung von Windkraftanlagen gemäß Art. 20 BayLplG ist die Regierung von Schwaben um eine Stellungnahme nachzufragen.

Eine Positivfläche ist am nordöstlichen Geltungsbereichsrand des FNP ausgewiesen. Es sind folgende Auflagen zu beachten:

- Bei weniger als 10,5 km vom Flughafenbezugspunkt Lagerlechfeld entfernte Planungen sind der Wehrbereichsverwaltung Süd zur Genehmigung vorzulegen.
- Windkraftanlagen sind mit Tag- und Nachtkennzeichnungen zu versehen (Siehe Kennzeichnungen von Luftfahrthindernissen vom 02.09.2004.
- Windkraftanlagen dürfen nicht auf einem Radial (Standorte auf einer gedachten Linie im Radar) stehen. Abstände Radial mind 1°. Seitl. Abstand mind. 500 m.

6.9 ERDGAS

Die Erdgas Schwaben GmbH versorgt das Stadtgebiet Bobingens mit Erdgas, deren Leitungen im Bestand und Betrieb zu sichern sind. Auf die Sicherungspflicht der Stadt Bobingen wird hingewiesen. Bei Arbeiten an, bzw. in der Nähe von Versorgungsleitungen sind die gesetzlichen Schutzbestimmungen sowie die Vorgaben des Versorgungsunternehmens zu beachten.

Weiterhin befinden sich die Erdgashochdruckleitungen Kissing-Bobingen (KB 27) DN 300/PN 70 und Anschluss ABB-Service Bobingen (2731) DN 150/PN 70 der Bayerngas GmbH auf der Gemarkung der Stadt Bobingen. Die Leitungen sind im Planwerk erfasst.

Die gesicherten Schutzstreifen (je 8m und je 4m beidseitig) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Leitung gefährden oder die Wartung, den Betrieb und den Unterhalt beeinträchtigen könnten.

Die Errichtung von Bauwerken aller Art einschließlich aller technischer Anlagen und Nebenanlagen im Sinne der Bayer. Bauordnung sind innerhalb der Schutzzonen unzulässig.

Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten und ein 2m breiter Streifen beiderseits der Leitung ist auch von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

Bei dem Abbau von Kies oder anderen Rohstoffen im Bereich der Leitungen ist auf folgendes zu achten:

- Niveauperennungen innerhalb der Schutzstreifen sind unzulässig.
- Innerhalb der Schutzstreifen sind Fahrzeuge jeglicher Art nicht zugelassen.
- Außerhalb der Schutzstreifen ist auf statische Böschungswinkel zu achten. Hier ist ein Nachweis zu tätigen.
- Ist Gefahr in Verzug (Nichtbeachtung der Auflagen) ist umgehend mit der Bayerngas eine fachgerechte Sicherung der Gasleitung durchzuführen.

7.1 ALLGEMEINES

Entsprechend § 1 BauGB sind Bauflächen gleicher Nutzung zu Einheiten mit ausreichender Flächengröße auszubilden. Dort, wo Störungen befürchtet werden müssen, sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Möglichkeiten des Schallschutzes und des Schutzes gegen andere Immissionen sind vor allem durch städtebauliche Maßnahmen auszuschöpfen (vgl. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitpläne/Planungshilfen - PLH - vom 30.07.1983, MAB. S. 517; Berücksichtigung der fachlichen Ziele des Technischen Umweltschutzes gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Teil B XIII vom 25.01.1994 GVBl. Nr. 4/1994, S. 25 etc.) Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau wurde gemäß IMBek. vom 03.08.1988 (vgl. Nr. II B 8-4641.1-001/87) die DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 eingeführt. Entsprechend dem Beiblatt 1 der vorgenannten Norm sind für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die jeweiligen Gebietsdarstellungen genannt. Hiernach sind in Gebieten mit entsprechender Nutzung folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet:

Typisierung	dB(A) Tag	dB(A) Nacht	
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete Ferienhausgebiete	50	40	35
Allg. Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe Kleingartenanlagen Parkanlagen	55	55	
Bes. Wohngebiete (WB)	60	45	40
Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI)	60	45	
Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete je nach Nutzungsart	45-65	35-65	

Bei Industriegebieten kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauN VO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005, Teil 1/(05.87, Abschnitt 4.5 zu bestimmen.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Als Tag gilt in der Regel der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Abweichend hiervon ist bei der Beurteilung von Lärmimmissionen von baurechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zu betrachten. (vgl. UMBek. vom 16.03.1991, Nr. 8113-33-2967 Rd.Nr. 149).

Diese Orientierungswerte für den Beurteilungspegel stimmen sinngemäß mit den Immissionsrichtwerten gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 16.07.1968 (MAB1. S. 375) und der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - vom September 1985 überein, die in der Regel bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, herangezogen werden.

7.2 VERKEHRSLÄRM

7.2.1 ALLGEMEIN

Baugebiete und die in diesen Gebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sollen in den Bauleitplänen die nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu bemessenden Abstände von vorhandenen oder geplanten Verkehrsstrassen aufweisen.

Sind ausreichende Abstände nicht möglich, so sollen geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie z. B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände, gestaffelte Bebauung, geeignete Anordnung und Orientierung der Gebäude, Begrenzung der Geschoszahl etc. Der Einbau von Schallschutzfenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sollte dabei grundsätzlich Sanierungsfällen vorbehalten bleiben.

Bei mehreren Flächenausweisungen kann es zu Problemen kommen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen von außen auf die neuen Bauflächen oder durch von denselben ausgehenden Emissionen auf schutzwürdige Bestandsnutzungen. Die Verträglichkeit neuer und bestehender Nutzungen ist daher in der verbindlichen Bauleitplanung bei potentiell kritischen Bauflächen durch Schallschutzgutachten zu belegen.

7.2.2 STRASSENVERKEHR

Die Problematik des Verkehrslärmschutzes, in Bobingen bislang besonders im Bereich der Hupterschließungsstraßen (z. B. Staatsstraße 2035, Bahnhofstraße) gegeben, ist auch weiterhin in der verbindlichen Bauleitplanung mittels Lärmschutzgutachten zu bewältigen.

Neue Konflikte können natürlich zusätzlich durch ein „Heranrücken“ neuer Wohnbauflächen an die, als Staatsstraße gewidmete Umgehungsstrasse entstehen.

Die anderen Ortsteile sind hierbei wenig tangiert, lediglich im Bereich Bobingen-Siedlung/Straßberg musste dem Straßenlärm mit einer Wall-Wandkonstruktion Rechnung getragen werden.

7.2.3 SCHIENENVERKEHR

Der bestehende Siedlungskörper Bobingen ist nur an seiner Ostseite den Emissionen der Bahnstrecke Augsburg-Buchloe ausgesetzt. Da gerade im nördlichen Teil (Schlesier- und Fraunhoferstr.) die großen Wohngrundstücke eine Nachverdichtung zuließen, wird bei Planungsüberlegungen die unmittelbare Bahnnähe zu berücksichtigen sein. Dies kann durch weiterführenden Schallschutz oder entsprechende Typisierung der Flächen erfolgen.

Neubauf Flächen sind generell im Norden und Süden von Bobingen mittels Schallschutzgutachten zu sichern. Zusätzlich wurden neuralgische Bereiche mittels Schallschutzzeichen im Planwerk kenntlich gemacht (Entlang der Bahnstrecken).

Die ausgewiesenen Parkplatzflächen im FNP sind generell mit Schallschutzgutachten zu belegen.

7.3 GEWERBLICHE LÄRMIMMISSIONEN

In der Regel treten bei Gemengelagen, wo z.B. Wohnbauflächen an Gewerbeflächen heranreichen, nutzungsbedingte Konflikte durch Lärm- und Geruchsimmissionen auf. Wichtig ist hierbei das "Zwischenschalten" abgestufter Nutzungen mit schallpuffernder Wirkung (z.B. Mischgebiete, Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen). Die Praxis zeigt, daß die Neuausweisung von Mischbauflächen zu einem Nutzungsüberhang zu Gunsten der Wohngebäude führt und somit eine Problemverlagerung innerhalb der Mischgebiete prognostizierbar ist.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass die Lärmgrenzwerte bei dem Gewerbegebiet „West“ Fa. IWB für die Nachbarschaft ausgeschöpft sind. Bei Erweiterungen oder Nutzungsänderung ist dies zu berücksichtigen!

Die Ausweisung von Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen (GE red) ist hierbei sinnvoller, da die Entstehung von Wohnbauflächen hierbei ausgeschlossen wird.

In Bereichen, in denen Gewerbeflächen direkt oder nahe an Wohnbauflächen grenzen, sind entsprechende Schallschutzgutachten zu erbringen und evtl. aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung vorzusehen (z. B. Fa. Lauter).

Bestehende Betriebe und Handwerksbetriebe sollten nicht in Gemengelagenkonflikte mit „heranrückenden“ Wohnbauflächen geraten. Dies ist vor allem im Zentrum Bobingens im Rahmen von Nachverdichtungen zu berücksichtigen. Im Rahmen von Immissionsfestlegungen für Gewerbliche Flächen haben sich verbindliche flächenbezogene Schalleistungspegel bewährt (z. B. LKW –Parkplatz im Osten unter Einbeziehung der Vorbelastungen).

Die ausgewiesenen Parkplatzflächen im FNP sind generell über Schallschutzgutachten zu sichern.

7.4 LUFTHYGIENISCHE GESICHTSPUNKTE

Die Emissionssituation im ländlichen Bereich zeigt, daß im Bereich von Wohn- und gemischt genutzten Gebieten in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betrieben gelegentlich Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, daß die im Planbereich zur Errichtung vorgesehenen Wohngebäude einen möglichst großen Abstand zu den benachbarten emissionsrelevanten Einrichtungen aufweisen und für schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer etc.) eine Orientierung nach Osten/ Südosten vorgenommen wird. Für die Einzelfallbeurteilung gelten insbesondere die VDI-Richtlinien 3471 (Emissionsminderung - Tierhaltung/Schweine) und 3472 (Emissionsminderung - Tierhaltung) unter Berücksichtigung des maßgebenden § 15 BauNVO.

Aus der Sicht der Luftreinhaltung ist außerdem anzustreben, wesentlich störende Betriebe mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe aus dem Innenbereich auszusiedeln oder durch geeignete ablufttechnische bzw. abluftreinigende Maßnahmen die Emissionen von der Wohnbebauung fernzuhalten. Geeignete Standorte für gewerbliche Anlagen mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe befinden sich in der Regel an den der Hauptwindrichtung abgewandten Ortsrändern einer Gemeinde. Läßt sich dieses Standortkriterium nicht einhalten, so sind die Gewerbegebiete bezüglich ihrer emittierenden Luftschadstoffe zu reduzieren.

7.5 ELEKTROMAGNETISCHE IMMISSIONEN

Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 27. Juli 1994 sind in der Bauleitplanung die elektromagnetischen Felder, ausgehend von Freileitungen, Trafostationen

und Umspannwerken, zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder sind die Empfehlungen der Strahlenschutzkommission vom 18. und 19. April 1991 und die Empfehlungen der Internationalen Strahlenschutzvereinigung zugrunde zu legen. Diesen Empfehlungen zufolge ist dann ein ausreichender Schutz der Bevölkerung gewährleistet, wenn die elektrische Feldstärke einen Grenzwert von 5 kV/m und die magnetische Flußdichte einen Grenzwert von 100 mikro-Tesla nicht überschreitet. Da im Flächennutzungsplangebiet 110 kV-Leitungen, ein Umspannwerk, eine Sendeanlage sowie diverse kleinere 20 kV-Leitungen gelegen sind, ist die elektromagnetische Immission, die auf eine bestehende bzw. geplante Bebauung einwirken kann, durch eine Immissionsbetrachtung im Erläuterungsbericht darzustellen. Dabei ist zu beachten, daß bei Neuplanungen die Immissionen durch elektromagnetische Felder grundsätzlich möglichst gering zu halten sind, da wegen fehlender Kenntnisse auch bei Einhaltung der o. g. Grenzwerte Belästigungen von besonders empfindlichen Personen oder Beeinträchtigungen von Implantatträgern nicht zuverlässig ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund soll bei Neuplanungen zum Schutz dieser sensiblen Personen das elektromagnetische Feld einen Wert von 2,5 kV/m und die magnetische Flußdichte einen Wert von 10 mikro-Tesla an der schützenswerten Bebauung nicht überschreiten.

Um den Ergebnissen der derzeit kontrovers diskutierten epidemiologischen Studien zum Krebsrisiko Rechnung zu tragen, werde zur Minimierung der Expositionswerte von nicht mehr als 0,5 kV/m und einigen mikro-Tesla anzustreben. Zur Abklärung der elektromagnetischen Immissionen innerhalb des Flächennutzungsplangebietes können die Meßergebnisse und die Berechnungen der betroffenen Stromversorgungsunternehmen herangezogen werden. Bei einer Überschreitung der o. g. Grenz- oder Risikowerte ist zu prüfen, inwieweit alle vertretbaren Maßnahmen zur Herabsetzung der Expositionen der Allgemeinbevölkerung berücksichtigt wurden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang

- die Herabsetzung der Emissionen durch technische Maßnahmen (z.B. Konstruktion und Auslegung von Transformatoren; Konstruktion, Anordnung der Hochspannungsmaste und -leitungen),
- ein Abrücken der Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches der Hochspannungsanlagen,
- die Einhaltung von Schutzabständen für besonders sensible Einrichtungen (Schulen, Kindergärten).

7.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Generell sind Landwirtschaftliche Nutzungen vor einer heranrückenden Wohnbebauung zu schützen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungsabsichten sind in der Regel Immissionsschutzgutachten zu erbringen (Siehe Nord 3 Wohnen zwischen zwei LW). Zum Schutz der Landwirtschaften im Zuge „heranrückender“ Wohnbauflächen sind weiterhin in den verbindlichen Bauleitplanungen folgende Hinweise in den Begründungen zu übernehmen:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung -Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist . Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.“

8.1 BOBINGEN

Staatsstraße 2035 (Augsburger bzw. Hochstraße)

Nähert man sich der Stadt Bobingen von Norden aus Richtung Augsburg/Inningen, fällt schon ab Inningen auf, daß die Staatsstraße 2035 nach Bobingen oberhalb der Wertach-Hangkante auf das Hochplateau der Lechebene führt. So präsentiert sich der Stadtrandbereich von Norden her gesehen adäquat seinen topographischen Vorgaben. Die Weitwirkung ist im Bereich der Nordgrenze des Baugebietes **Point**, das aufgrund fehlender Nordeingrünung exponiert in Erscheinung tritt, geprägt. Konträr hierzu steht das reizvolle Wechselspiel des Baugebietes **Vogelsiedlung** mit stärkerer Eingrünung und den teilweise sichtbaren Giebeln bzw. traufständigen Gebäuden. Der unmittelbare Ortsrand Bobingens zeigt sich im Talraum mit dem Sägewerk und der Zimmerei Biehler, die ihre privilegierte Stellung auch durch Gebäudeausbildung und Positionierung dokumentiert. Im Nordosten treten 2-geschossige Satteldachgebäude und z. T. unschöne Koniferenhecken, gemildert durch die straßenbegleitende Eingrünung der Hangkante, in Erscheinung.

Die Bebauung im Talbereich Wertach mit E+D-Gebäuden ist städtebaulich gelungen und schön eingegrünt. Auffallend ist die giebelständige Bauweise entlang der Hochstraße, wobei das verfallende traufständige Gebäude im Mündungsbereich der Schnitterstr. zwischenzeitlich entfernt wurde. Die kleine reizvolle angrenzende Kapelle ist zu erwähnen.

Schräg gegenüber tritt ein nüchterer Wohnungsbau mit 2-geschossiger Fassade exponiert in Erscheinung, da er über den sonstigen Baubestand hinaus auf dem Niveau der Staatsstraße eingestellt wurde. Es fällt auf, daß ostseitig die Giebelständigkeit auch im neuen Geschoßwohnungsbau eingehalten wurde und somit eine wichtige historische Vorgabe berücksichtigt wird. Die ländliche Struktur der Hochstraße über die Wertachstraße hinaus bis in den Bereich der Wendelinkapelle ist hierbei erwähnenswert. Mit der Wendelinkapelle und dem Gasthof Schempp zeigt sich eine „gewachsene Verengung“ des Straßenraumes der sich dann torartig gegenüber dem Zentralbereich Bobingens öffnet. Auch hier sind in Folge primär giebelständige Gebäude straßen-raumprägend.

Eingestreute Mischnutzungen dokumentieren den merkantilen Charakter dieses Straßenzuges, der historisch immer einer gewerblichen Nutzung unterlag. Wiederum auffallend ist das Einstreuen größerer Geschoßwohnungsbauten in einem anderen Maßstab als dem der bestehenden älteren Gebäude. Hier unterstreicht die Dreigeschossigkeit mit Dach die Zugehörigkeit zum Ortszentrum.

Die fehlende Gliederung der Hochstraße in dem zentralen Bereich durch straßenbegleitendes Grün ist markant. Im Bereich der Raiffeisenbank ist erstmalig ein Freiraum mit öffentlichem Grün rhythmisierend erkennbar, und die Fassadengestaltung auch im Bereich der Altgebäude, einschl. dem alten Brauereigebäude, dokumentiert die erwähnte Ortsmitte.

Letztlich zeigt sich, daß ein signifikantes Gestaltungskonzept für die Hauptstraße fehlt, um prägende Bestandsgebäude, neue Wohnbauten und alte Siedlungseinheiten harmonisch aufeinander abzustimmen und vor allem das politische und kulturelle Zentrum um das Rathaus Bobingen herum mit der Hauptstraße zu vernetzen.

Im Zuge des Bund- / Länderprogramms „Soziale Stadt“ wurde über die Städtebauförderung (Genehmigt Herbst 2001) eine Entwicklungsinitiative ab 2001 in der Stadt Bobingen eingeleitet. Man hat sich hierbei sehr eng an die Vorgaben der Bestandsanalyse dieses FNP gehalten und an den städtebaulichen und soziale „Brennpunkten“ der Stadt mittels Voruntersuchungen Sanierungsgebiete ausgewiesen, die Ende 2002 seitens der Regierung von Schwaben genehmigt wurden. Hier sind auch das Bahnhofsumfeld und das Zentrum Bobingen, im Nahbereich des Rathauses, erfasst. Planungen und Maßnahmen werden ebenfalls städtebaulich gefördert wird. Dank des möglichen Rückbaus der Hochstraße durch die Verlegung der

Staatstraße 2035 auf die Umgehungsstrasse (Umwidmung) hat die Stadtverwaltung Bobingens rasch den Um- und Rückbau der Hochstraße als merkantiles Zentrum Bobingens zwischen der Einmündung des Wolfgässchens und der Liebfrauenkirche sehr sensibel einleiten können.

(Siehe 10. Entwicklungsziele). Als „Initialzündung“ wurde hierzu eine neue Platzgestaltung an der Einmündung der Pestalozzistraße / Hochstraße entwickelt. Der Baubeginn ist im Juni 2005.

An der Ecke Bahnhofstr./Kirchplatz gegenüber der Liebfrauenkirche wurde entgegen sonstiger historischer Vorgaben ein diagonaler Gebäudetrakt in den Straßenraum eingefügt. Der klare Wechsel zwischen traufständigen und giebelständigen Gebäuden ist hier unterbrochen bzw. gestört.

Weiter nach Süden (Lindauer Str.) sind die Bebauungen wieder etwas kleinteiliger und eher ländlicher, wobei verfallende Gebäude - wie die Hausnummer 10 - im sanierten Zustand mit dazu beitragen könnten, den historisch gewachsenen Charakter der Stadt Bobingen zu wahren. Im Blick auf die St.-Felicitas-Kirche, die leider ostseitig mit einem zwar sanierten, aber technisch kühlen Flachdachgebäude (Seniorenheim) optisch beeinträchtigt ist, wird der Zentralbereich Bobingens abgeschlossen. Hierbei fällt sehr positiv auf, daß die Stadt Bobingen die St.-Felicitas-Kirche von Süden her gesehen mittels öffentlicher Grünfläche entlang der Staatsstraße freistellte und ihr die zustehende Prägnanz verlieh. Am südlichen Ortsrand tritt die Einschleifung der Südspange in den Kreisverkehr dominant in Erscheinung. Die Siedlungsgebäude der Farbwerke Hoechst (jetzt IWB) flankieren dies. Dabei entstandene Restflächen wurden z. T. schon neu bewertet und genutzt.

Post- und Römerstraße

Die parallel zur Lindauer Straße verlaufende **Poststraße** zeigt adäquat zur Hochstraße **keinerlei straßenraumprägendes Grün**. Der Straßenkörper ist sehr breit ausgebildet und könnte zukünftig enger gestaltet werden, um das Straßengrün mit einzubinden. Hier sind z. T. noch ländliche Strukturen vorhanden, aber auch dominante Wohnquartiere, z.B. Poststraße/ Ecke Venusberg, die im Wechselspiel mit noch praktizierenden Landwirtschaften das Quartier prägen.

Markant ist hier ebenfalls die Topographie. Die wertachseitig tiefer liegenden Gebäude im Bereich der Poststraße sind noch landwirtschaftlich, höhere Gebäude nach Osten eher wohnquartierstrukturiert.

Verfallende frühere Landwirtschaftsgebäude, z.B. Vogelberg/Ecke Poststraße, sollten, wenn irgendwie möglich, ebenfalls erhalten werden.

Ab der Poststraße/Ecke Badstraße sind die alten Grünstrukturen besonders erwähnenswert. Hier wird der Blick frei auf die Liebfrauenkirche und das Pfarrgebäude. Die alte landwirtschaftliche Bausubstanz, zeigt bei entsprechender reizvoller Eingrünung eine hohe städtebauliche Qualität, die eines sensiblen Umganges mit diesen altem Bobinger Stadtbereich bedarf.

Die **Römerstraße** wird von Süden einerseits durch die Kirchenmauern, andererseits durch flankierende merkantile zweigeschossige Gebäude gefasst. Überhaupt ist sehr positiv zu bewerten, daß mit viel Gefühl für das Detail der Straßenraum nach Osten durch Mauern abgefangen wird. Auch der Bereich Oberes Schösschen ist von städtebaulichem Reiz und sollte mit entsprechender Sensibilität behandelt werden. Hier ist ein gutes Beispiel das Aufrechterhalten des Gemäuers des Oberen Schösschens mit dem in den Hintergrund tretenden Wohngebäude. **Als schlechtes Beispiel ist der Wohnungsbau Ecke Zehentweg zu erwähnen.**

Weiter nördlich existieren noch alte landwirtschaftliche Strukturen. Es fällt hierbei auf, daß die Restriktionen und städtebaulichen Bewertungen des Strukturplanes nur teilweise berücksichtigt

wurden oder werden konnten. Hier ist auch im Bereich der Mittleren Mühle die Eingrünung des dominanten Wohnkomplexes noch nicht verbessert.

Positiv zu bewerten ist, daß die südlich vorgelagerte Fläche der Hausnr. 49 noch keinen verdichteten Wohnungsbau aufweist. Diesen dörflichen Strukturen mit noch praktizierenden Landwirten dokumentieren ebenfalls den alten Siedlungscharakter Bobingens.

Sehr schön zeichnet sich das Untere Schlösschen an der Römerstraße ab. Der verdichtet Wohnungsbau nach Norden riegelt den gesamten Bereich der Römerstraße gegenüber den gewerblichen Strukturen (Autohandel und Autoreparatur) ab. Hier ist ein siedlungsstruktureller Bruch erkennbar.

Nördlich der Wertachstraße

Die stark befahrene Wertachstraße in Richtung Westen wirkt städtebaulich trennend gegenüber den landwirtschaftlichen Strukturen an der Hirtenstraße. Ungeordnete öffentliche Grünstrukturen entlang der Hirtenstraße öffnen wiederum den Weg in Richtung eines äußerst reizvollen Wohnquartiers mit verkehrsberuhigten Zonen am Amselweg / Fasanenweg, etc., der so genannten **Vogelsiedlung**.

Dieses städtebauliche Quartier ist auch heute noch in seiner Qualität und in seinem Anspruch hochwertig zu empfinden und zu bezeichnen. Allein die Fertigteilvergaragen dieses Quartiers mindern ein klein wenig den optischen Eindruck.

Wohnquartiere am Angerweg oder an der Roggenmühlstraße stehen z.T. im Gemengelagenkonflikt mit noch praktizierenden Landwirten. Hier wird mittelfristig bis langfristig sicherlich ein Auflösen der Landwirtschaften impliziert werden können, so daß dieser Konflikt dann nicht mehr in Erscheinung tritt. Sehr positiv zu bewerten ist in diesem Bereich der Kinderspielplatz an der Roggenmühlstraße als Übergang zur freien Natur.

Eine große innerörtliche Freifläche im Rückraum der bestehenden Landwirtschaft ist hierbei erwähnenswert. Als erhaltenswertes Gebäude sollte das Nebengebäude an der Schalmeisterstraße Nr. 3 als einhüftiger Bau Beachtung finden.

Nördlich der Bischof-Ulrich-Straße

Das nordöstliche Wohnquartier Bobingens (Sudetenstr./Schwabenstr. etc.) mit seiner strengen Siedlungsstruktur und Mononutzung ist entwicklungsstrukturell benachteiligt. Entsprechende Überlegungen (Nachverdichtung, Umnutzungen, etc.) sind anzunehmen. Hier fällt auch die Bevölkerungsstruktur mit hohem Ausländeranteil auf. Ein größeres zusammenhängendes Grundstück an der Siebenbürgerstraße/Sebastianweg und Schlesierstr. tritt sehr dominant in Erscheinung. Zum einen ist der Blick auf den Ort durch den Höhenversatz möglich, zum anderen ist dieses Grundstück als Entree zu dem vorgenannten Wohnquartier Bobingens zu werten. Eine entsprechende Nutzung sollte dem städtebaulichen Anspruch dieses Grundstückes gerecht werden. Dies gilt ebenfalls für ein innerörtliches Quartier östlich des Gasthofes Schempp an der Bischof-Ulrich-Str..

Zwischen Bischof-Ulrich- und Bahnhofstraße

Es fällt auf, daß die gesamte Siedlungsstruktur östlich der Hochstraße - auch entlang der Gartenstr. - bis zum städtischen Friedhof an der Mozartstraße enorm wechselnde Wohnstrukturen mit geringen Verdichtungen aufweist. Fehlende Identifikationsmerkmale und Plätze unterstreichen den monotonen Charakter. Allein der städtische Friedhof wirkt angenehm als Zäsur. Dies gilt im besonderen Maße für den **Mayerweg**, der im nordwestlichen Bereich Wohnstrukturen und im südöstlichen Bereich Mischstrukturen zeigt. Hier besteht die Gefahr, daß nach §34 zulässige

unkontrollierte Verdichtungen den Siedlungscharakter schwächen, wie z.B. Kleingärten, Nebenerwerbsstrukturen neben Getränkemarkt mit hohem Versiegelungsgrad.

Zwischen Rathaus und Bahnhof

Der sehr reizvoll gestaltete Bahnhofsvorplatz zeigt wiederum in seinem Umfeld eine gewisse unstrukturierte Wohn- und in geringem Umfang Mischnutzung. Auch hier besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung dieses wichtigen städtischen Potentials. Dies gilt ebenso für den gesamten östlichen Bereich ab dem Laurentiushaus mit verdichtetem Wohnungsbau an der Pestalozzistraße. Die intensive Durchgestaltung des politischen und kulturellen bzw. sozialen Zentrum Bobingens im Umfeld des Rathauses ist im Südbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Jahnturnhalle noch nicht durchgestanden. Ebenfalls fehlt eine gute Anbindung an das Nebenzentrum entlang der Bahnhofstraße bzw. Richtung Bahnhof und Hochstraße.

Südlich der Bahnhofstraße

Wohnquartiere an der Greifstraße mit sehr großen innerörtlichen Freiflächen, teilweise unstrukturierten älteren Geschoßwohnungsbauten, Siedlerhäuschen, geraden Straßenführungen etc. bedürfen städtebaustruktureller Ordnungen. Ein gutes Beispiel ist der Kindergarten an der Zweigstraße/Ecke Greifstraße. Der Ortsrand dieses Quartiers nach Süden ist durch 1+D-Häuser und gute ältere Grünbestände positiv zu bewerten. Verstärkt wird dies noch durch lineare Eingrünungen entlang des Gewerbegebietes.

Östlicher Ortsrand

Die Bahnlinie Augsburg/Buchloe bzw. Augsburg/Landsberg bringt als Zäsur in nord-südlicher Richtung verlaufend eine freiliegende Nutzungsänderung für den gesamten Siedlungsraum östlich dieser Bahnlinie. Hier wurden folgerichtig aus klimatischer, struktureller, naturräumlicher und infrastruktureller Sicht in größerem Umfang Gewerbeflächen ausgewiesen. Positiv wird der Ortsrand Bobingens hierbei durch den Höhenanstieg von ca. 2-4m des gewachsenen Siedlungsbildes gegenüber dem Lechhochfeld getragen. Dadurch tritt dieser Ortsrand nicht dominant in Erscheinung.

Andererseits muß nicht unerwähnt bleiben, daß große Anteile von Gewerbeflächen noch nicht einer Bebauung zugeführt wurden und somit eine "harte Siedlungskante" bislang nicht ablesbar ist. Zugute kommt hierbei, daß die Durchgängigkeit unter der Bahnlinie durch vier Unterführungen an der Bischof-Ulrich-, Maria-Hilf-, Bahnhof- und Koloniestraße gewahrt ist.

Als Zäsur ist das Kieswerk an der Haunstetter Str. zu erwähnen, das wiederum gegenüber der freien Landschaft durch gute Eingrünungen optisch gemildert wird.

Westlicher Ortsrand

Die Ortsrandlage der Wertachstr. führt zu einer harten Siedlungskante von Norden her gesehen, die schon erwähnt wurde. Auch eine dichte Alleereihe kann dieses Bild hierbei nicht mildern. Das große westlich vorgelagerte Wohnquartier Point 1 und 2 zeigt den heutigen städtebaulichen Ansprüchen eines Wohnquartiers adäquate Straßeneingrünungen und Wegeführungen bzw. Staffelung zwischen höher und geringer verdichteten Strukturen.

Leider ist der Wiedererkennungswert einzelner Wohnquartiere innerhalb der Point I und II durch zu komplexe Straßenführungen zwar planlich, aber nicht immer in natura gegeben. Nicht glücklich erscheint hier eine Straßenführung am westlichen Ortsrand, die durch Alleebäume mit gemildert werden und wohl darauf hinweisen soll, daß die Wohnbebauung noch nicht endet. Darüber hinaus geglickt und anspruchsvoll ist das Freihalten der Singoldaue mit einem

parkähnlichen Grünzug gegenüber der neuen Wohnbebauung an der Point. Dieser Parkcharakter wird durch entsprechende Wegeführungen und den Einbau der Großgrün dokumentiert. Eine hohe Transparenz zu dem angrenzenden Wohngebiet ist ebenfalls gewährleistet. Somit ist schlüssig, daß das öffentliche Schwimmbad mit den zugehörigen Freianlagen eingebunden und integriert in Erscheinung tritt. Die Krumbacher Str. wiederum zerschneidet diesen gewässerbegleitenden Grünzug in Ost-West-Richtung und unterbindet somit bis zu einem gewissen Grad die fuß- und radläufige Transparenz in Nord-Süd-Richtung.

Südwestlicher Ortsrand

Südlich der Krumbacher Straße wurden das Schulzentrum sowie die Singoldhalle konzipiert. Eine Mischnutzung für den ruhenden Verkehr (Schule, Schwimmbad, Singoldhalle) ist vernünftig und angemessen. Andererseits besteht hierbei die Gefahr einer gewissen Isolation dieser Nutzung an Tagen, an denen keine Veranstaltung bzw. Unterricht stattfindet. Hier grenzen große noch nicht durchkonzipierte Grünflächen nach Süden an, die landwirtschaftlich genutzt werden und im Bereich der IWB (vormals Hoechst) enden. Wichtig erscheint hierbei, daß nach Westen über einen Bolzplatz sowie die Sportanlagen entlang der Wertachstr. eine Grünvernetzung besteht. Einerseits um eventuelle Weiterentwicklungen für die Zukunft nicht zu unterbinden, andererseits, um dem Grünzug den Kontakt mit der freien Landschaft zu ermöglichen. Unabdingbar ist nach Osten eine Rad- und Fußweganbindung der südlichen Ortsteile mit dem kulturellen Zentrum Bobingens. Ein anspruchsvoller "Brückenschlag" zwischen dem Stadtkern und kulturellen Schwerpunkt ist anzudenken.

Die Betriebe in der Vermarktungs- GmbH IWB (vormals Hoechst) werden auch zukünftig gewerbliche Strukturen fordern. Trotzdem ist es angebracht, die Idee eines gewässerbegleitenden Grünzuges auch über das Gelände der IWB hinaus in Richtung Süden bzw. natürlich in Richtung Norden zu suchen bzw. mittelfristig zu sichern.

Gleiches gilt für den Hangkantenbereich südlich der Max-Fischer-Straße. Die betriebsinternen Grünanlagen der IWB sind hier sehr schön eingebettet. Ein Fuß- und Radweg in Richtung Wehringen ist vorhanden und zu sichern und der Hangbereich zwischen Lechhochebene und Wertachniederung - wo möglich - freizuhalten.

Wenig strukturiert zeigt sich der gesamte nördliche Siedlungsraum an der Max-Fischer-Straße. Hier wechseln rein gewerbliche Strukturen mit Wohnstrukturen ab. Dazwischen sind landwirtschaftliche Nutzflächen sichtbar.

8.2 STRASSBERG

Folgend der Weidenstr. von Bobingen in Richtung Strassberg / Mickhausen zeigt sich der Straßenkörper sehr gut ausgebaut als Straßberger Straße im Nahbereich der Wertachau. Hier wurde mittels B-Plan eine Kleingartenanlage als Pufferfläche zu der Wertachau gesichert. Starke Eingrünungen und Schallschutzeinrichtungen (Wall) mildern die Schallbeeinträchtigungen der A 13 gegenüber der **Siedlung Bobingen**. Dieser Siedlungsraum in der Wertachniederung entwickelte sich nach dem Krieg eigenständig von der gewachsenen Stadtstruktur und zeigt keine optimale infrastrukturelle Anbindung an die Stadt Bobingen. Der Siedlungsraum hier ist der damaligen städtebaulichen Intention entsprechend eher als monoton zu bezeichnen. Ein neuerer Siedlungskörper im Süden dieses Quartiers weist besser strukturierte Frei- u. Gebäuderäume auf.

Auch hier fällt auf, daß diese Siedlungsräume wenig Straßengrün haben. Zu erwähnen ist noch ein

Gebäude im Bereich des Puffergrüns zur Wertach zwischen der Siedlung Bobingen und Wertachau. Diese bauliche Fehlentwicklung ist im FINP als Außenbereich zu dokumentieren. Südlich der A 13 entlang der Waldstraße zeigt sich eine gewerbliche Splittersiedlung. Sehr positiv tritt hier das Reitzentrum unterhalb des Schloßberges in Erscheinung.

Weniger positiv sind die Wohnbebauungen im Hangkantenbereich unterhalb des Schlosses zu bewerten. Diese Wohnstrukturen sind schon älterer Natur. Wichtig erscheint hier, daß diese Entwicklung nicht weiter fortgeführt wird. Bedauernswert ist der heutige Zustand des Straßberger Schlosses, das heute in seiner äußeren Optik nicht mehr den Namen "Schloß" verdient. Hier wurde in der Vergangenheit leider wenig Rücksicht auf die alte Bausubstanz genommen.

Der Siedlungsraum von Straßberg wird durch die starke Topographie geprägt mit der nördlich der Waldstraße nach Burgwalden gelegenen wohnstrukturierten Bebauung und dem Straßberger Friedhof sowie noch geringfügigen innerörtlichen Grünflächen, die durch B-Pläne gesichert künftig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Gemildert wird diese Hangbebauung durch die dreiseitige Umschließung mit Wäldern. Der Altortbereich von Straßberg selbst weist wiederum ein typisches giebelständiges Straßenbild auf, wobei im Bereich der A 13 vereinzelt verfallende Altgebäude auffallen.

Prägend ist hierbei ebenfalls der Talraum in Richtung Burgwalden. Vereinzelt Splittersiedlungen sind im FNP in den Außenbereich zu legen. Der gewachsene Ortsteil selber schmiegt sich entlang der leichten Hangkante organisch an. Positiv fällt hierbei auf, daß primär max. 2-geschossige Gebäude mit flachen Dächern das Ortsbild prägen. Mischnutzungen befinden sich entlang der A 13 mit der Kirche und sonstigen Gemeinbedarfsflächen mit topographisch leicht ansteigender Linienführung des Straßenkörpers. In Richtung Westen mit eher staudensiedlungstypischen giebelständigen Wohngebäuden führt die Siedlung am südwestlichen Ortsrand einer Kuppe folgend zu gut eingegrüntem Wohnquartieren. Positiv ist hier, daß der gesamte westliche Talraum von Straßberg von jeglicher Bebauung freigehalten wurde und der südliche Siedlungskörper sich unter den Kuppenbereich duckt, der glücklicherweise ebenfalls freigehalten wurde. Ein Grünzug mit tiefen Gärten am Sommerhausberg, nördlich der Villenbachstr., teilweise mit Streuobstwiesen, gewährleistet Frischluftzufuhr und ermöglicht den Blick auf die Kirche von Süden und Südwesten. Öffentliche Grünflächen entlang der Villenbachstr. und Wiesentalstr. unterstreichen wiederum das Grünkonzept mit Sportgelände und öffentlichem Grün in diesem Bereich. Günstigerweise ist hier durch die Nähe zu der Wertachhangkante und den Waldrändern eine Grünvernetzung gegeben.

Auffallend für Straßberg ist, daß es viele Wohnnutzungen im Bereich der A 13 aufweist, die mit geringfügiger Mischnutzung durchsetzt sind, aber infrastrukturell keine Eigenständigkeit dokumentieren. Hier ist die Abhängigkeit an die Stadt Bobingen stark sichtbar und dies mit Sicherheit siedlungshistorisch von den Farbwerken Hoechst (nun IWB) geprägt. Der gesamte Straßenkörper Straßberg wurde neu aufgebaut und nach heutigen Verkehrsansprüchen entwickelt. Verkehrsberuhigungen im Zentrumsbereich verbessern die Siedlungstransparenz.

Der Radweg nach Reinhartshausen wurde realisiert.

8.3 REINHARTSHAUSEN

Der stark landwirtschaftlich geprägte Ort besitzt von Bobingen auf der A 13 kommend eine sehr empfindsame, der Topographie folgende Ortsstruktur, die durch den dominanten Kirchturm am

höchsten Punkt des Hanges überragt wird. Hier ist positiv herauszuheben, daß auch neue Wohngebäude sich dem Bestand unterordnen und maximal eine II+D-Nutzung aufnehmen. Allein eine Splittersiedlung nach Süden, die im FNP im Außenbereich aufgenommen werden muß, hat sich um einen alten Bauernhof herum entwickelt. Die Verbindungsstraße nach Hart grenzt zusätzlich den Ost-West verlaufenden Talraum mit einem Damm ab. Hervorzuheben sind die wunderschönen Hausbäume (Walnuß, Kastanie oder Eiche). Ein neues Baugebiet, nach Norden auf der Hochebene liegend, wurde so konzipiert, daß es den Dorfcharakter Reinhartshauses nicht negativ beeinträchtigt. Empfindsame Hangkanten wurden von Bebauungen freigehalten. Dies gilt auch für die Talräume im Umfeld von Reinhartshausen. Der gesamte Ort ist in seiner dörflichen Struktur intakt. Bei den Einzelgebäuden ist im Vorfeld des Gasthofes Engel und der Raiffeisenbank eine wenig reizvolle, nicht eingegrünzte befestigte Fläche negativ erwähnenswert sowie einige sanierungsbedürftige Gebäude an der A 13.

Der Ortsrand von Reinhartshausen im Bereich der neuen Siedlung (N-W) bedarf mittelfristig noch einer Eingrünung. Hier ist positiv zu erwähnen, daß ein Wechselspiel von giebel- und traufständigen Gebäuden in Richtung Süden vorhanden ist. Wichtig ist für Reinhartshausen der steile Südhangabbruch.

Sehr schöne Landwirtschaften finden sich am östlichen Ortsrand im Außenbereich als Beispiele schwäbischer Architektur. Erwähnenswert ist auch der in die Landschaft eingebettete Sportplatz von Reinhartshausen mit Schützenheim.

8.4 WALDBERG

Entlang des Schwarzachtals in Nord-Süd-Richtung schmiegt sich der Ortsteil Waldberg (in den Stauden /westliche Wälder) an den West- bzw. Osthang. Der wohl historisch ältere Teil am Osthang der Schwarzach mit Kirche und alten Wirtschaften weist eine stärkere Hanglage auf. Hier mündet auch die Verbindungsstraße A 13 in Richtung Reinhartshausen ein. Parallel zum Schwarzachtal verläuft die A3 in Richtung Schwabmünchen (Klimmacher Str.), die sich am südwestlichen Ortsrand in Richtung Mickhausen (Mickhauser Str.) gabelt. Hier finden sich vereinzelt Staudenhäuser, die sich mit moderneren zweigeschossigen Wohngebäuden abwechseln. Prägend ist für diesen Ort zweifelsohne der Talraum, der gekreuzt von der A 13 im Bereich des "Schwarzen Adlers" und des Kirchenvorplatzes städtebaulich ausgeräumte Strukturen aufweist, die zukünftig einer Ordnung bedürfen. Landwirtschaften im Abzweigungsbereich Döpshofen sowie am westlichen Ortsrand prägen weiterhin den Ort. Es fällt auf, daß sich die Siedlungsstruktur von Waldberg entlang der A 3 in Richtung Döpshofen straßendorfartig hinzieht. Besonders wichtig ist hierbei die Siedlungsdistanz zu dem Ortsteil Kreuzanger, in dem das ehemalige Feuerwehrhaus markant in Erscheinung tritt.

Unbedingt erhaltenswert ist in Waldberg der sensible Siedlungsverlauf parallel zur Schwarzach unter Freihalten der Schwarzachau. Die Vielzahl der gestalteten Einfriedungen mit Jäger-, Latten-, Staketen-, Metallzäunen fällt hierbei ins Auge. Festivitäten wie das Radegundisfest in der Bauernstraße dokumentieren die Wertigkeit des Ortes im Bereich des Schwarzen Adlers. Hier ist eine Durchgestaltung sicherlich vonnöten. Der zum Teil recht steile Osthang im Rückraum der Kirche mit Friedhof und reizvollen Nebengebäuden sollte im Umfeld der Kirche für die Friedhofserweiterung freigehalten werden. Ein Fußweg ist hierbei südlich des Friedhofes erkennbar und auszubauen. Auf jeden Fall ist die sehr schöne Landschaft mit den Feldrainen und dem weiten Blick in das Schwarzachtal, gerahmt von dichten Wäldern, zu erwähnen. Im Unterschied zu Reinhartshausen, wo der Siedlungsschwerpunkt auf der Kuppe liegt, was durch die barocke

Kirche, die sehr dominant und stolz den Ort überragt, noch mal betont wird, entwickelte sich die Siedlung an den Hängen. Die Kirche in Waldberg duckt sich hierbei etwas schwerfälliger in die Landschaft.

8.5 KREUZANGER

Kreuzanger, ursprünglich Straßendorf mit landwirtschaftlichen Gebäuden, hat für seine Entwicklung über den Mühlanger in Richtung Schwarzachau eine verzweigte Siedlungsstruktur erhalten, die zum Teil liebevoll sanierte Gebäude aufweist, aber prinzipiell als städtebauliche Fehlentwicklung im Talraum der Schwarzach klimatisch, städtebaulich und naturräumlich nicht positiv zu bewerten ist. Auch hier fallen die kleinen, eingeschossigen, mit sehr steilem Dach versehenen Staudenhäuser als typische Wohngebäude auf. Aus der Sicht von Döps Hofen ist der Ort Kreuzanger durch eine üppige Vegetation fast nicht erkennbar. Im Westen befindet sich ein großes landwirtschaftliches Gebäude. Auffallend sind die Zwischenräume zwischen den einzelnen Gehöften, die unbedingt weiter aufrechterhalten werden müssen, um die Typisierung als Außenbereich zu gewährleisten. Der Ortsteil Kreuzanger weist kein nachvollziehbares Ortszentrum auf und ist nur im Bereich dieses kleinen Feuerwehrrätehauses mit der Siedlungslücke von dem Ortsteil Waldberg visuell abgetrennt erkennbar.

8.6 BURGWALDEN

Der Weiler Burgwalden, an Schloß- und Mühlweiher in die Westlichen Wälder eingebettet und mit dem Fahrzeug nur von Straßberg aus erreichbar, sollte auch künftig im Außenbereich liegen. Gasthof und Golfplatz als Publikumsmagnete sichern den Fortbestand des Weilers. Vereinzelte Wohngebäude implizieren zwar das Bedürfnis nach baulicher Weiterentwicklung, die aber unterbleiben sollte.

9.1 STATISTISCHER FLÄCHENBEDARF

Die folgende Berechnung dient der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen anhand der bisherigen Bevölkerungsentwicklung. **Als Grundlagen gelten hier die statistischen Gemeindedaten Ausgabe 2002 mit den Werten von 2000.**

An Abkürzungen und Einheiten werden verwendet:

E = Einwohner, WE = Wohneinheiten, WG = Wohngebäude, ha = Hektar

Bauflächen

Bestehende Bauflächen: 549 ha

Für die in den bestehenden Bauflächen befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe werden pro Betrieb 1000m² abgezogen. Von den 102 im Gemeindegebiet gelegenen Landwirtschaften befinden sich ca. 25% im Außenbereich und beeinflussen somit nicht die Bauflächen, die übrigen 75% werden abgezogen.

reduzierte Bauflächen: $549 \text{ ha} - 102 \times 75 / 100 \times 0,1 \text{ ha} = 541,4 \text{ ha}$

Einwohnerdichte

Einwohnerzahl: 16.507 E

Dichte pro ha: $16.507 \text{ E} / 549 \text{ ha} = 30,1 \text{ ha}$

Für die um die landwirtschaftlichen Flächen reduzierten Bauflächen werden bei den Einwohnern pro Betrieb 3,5 Personen abgezogen, so daß sich als Einwohnerdichte folgender Wert ergibt:

$$16.507 - (102 \times 3,5) \text{ E} / 541,4 \text{ ha} = 30,0 \text{ E/ha} \quad (52,5 \text{ E/ha})$$

Einwohner pro Wohneinheit: $16.507 \text{ E} / 7.097 \text{ WE} = 2,6 \text{ E/WE} \quad (2,3 \text{ E/WE})$

Wohneinheiten pro Wohngebäude: $7.097 \text{ WE} / 3.730 \text{ WG} = 1,9 \text{ WE/WG} \quad (1,5 \text{ WE/WG})$

Wohngebäude pro ha: $3.730 \text{ WG} / 541,4 \text{ ha} = 6,9 \text{ WG/ha} \quad (14 \text{ WG/ha})$

In Klammern dahinter jeweils die durchschnittlichen Werte für neue Baugebiete.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf bestimmt den Umfang an zusätzlichen Flächen, der notwendig ist, um den höheren örtlichen Wert auf den bundesweiten Durchschnitt zu bringen.

$$\text{Fläche Bedarf} = \text{WE Bedarf} / \text{WE/ha}, \text{ wobei: } \text{WE Bedarf} =$$

$$\text{WE Soll} - \text{WE Bestand}, \text{ WE Soll} - \text{WE Bestand}, \text{ WE Soll} =$$

Zusammengefaßt:

$$= \frac{\text{Fläche}_{\text{Bedarf}}}{\text{ha}} = \frac{\frac{\text{WE}_{\text{Soll}} - \text{WE}_{\text{Bestand}}}{\text{WE/ha}}}{\text{WG/ha}}$$

Nach Einsetzen obiger Werte:

$$\frac{\text{Fläche}_{\text{Bedarf}}}{\text{ha}} = \frac{16507 \text{ E} - 7.177 \text{ WE}}{2,3 \text{ E/WE} \cdot 14 \text{ WG/ha}} = 3,80 \text{ ' WG ' ha}$$

Erneuerungsbedarf

Für den Erneuerungsbedarf werden i.d.R. ca. 5% des Gebäudebestandes angesetzt. Nach der Bestandsaufnahme liegt der Wert in Bobingen bei ca. 1%.

$$\text{FlächeBedarf} = 3.730 \text{ WG} \times 0,01 / 14 \text{ WG/ha} = 2,7 \text{ ha}$$

Bevölkerungswachstum

Um den zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums berechnen zu können, wird die Zunahme anhand der Zinseszinsformel aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre prognostiziert. Hierbei wird ein Zeitrahmen von 13 Jahren angesetzt, als Start- und Zielwert werden die Zahlen von 1987 und 2000 herangezogen.

$$E_{2000 + 13} = E_{2000} / E_{2000-13} \times E_{2000} = 16.507 \text{ E} / 13.584 \text{ E} \times 20.059 \text{ E}$$

Als Differenz zu 2000 ergibt sich ein Zuwachs von 3.552 Einwohnern. Diese benötigen entsprechend vorangegangener Berechnungen folgende Fläche:

$$\text{FlächeBedarf} = 3.552 \text{ E} / 52,5 \text{ E/ha} = 67,7 \text{ ha}$$

Zusammenfassung

Aus den Einzelwerten läßt sich nun folgender Gesamtflächenbedarf ermitteln:

Auflockerungsbedarf:	3,8 ha
Erneuerungsbedarf:	2,7 ha
+ Bevölkerungswachstum:	67,7 ha
Summe:	74,2 ha

9.2 ANRECHENBARE RESERVEFLÄCHEN

Ein Flächenkataster ist in Aufstellung.

Im gesamten Gemeindegebiet sind noch bebaubare (Reserve-) Flächen vorhanden, die vom statistisch ermittelten Bedarf in Abzug gebracht werden müssen. Unterschieden werden hierbei

- noch nicht bebaute Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne
- nicht bebaute Flächen im innerörtlichen bebauten Zusammenhang

Dabei werden nur die als Wohn- bzw. Mischbauflächen typisierten Grundstücke berücksichtigt. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden hier folgende Flächen ermittelt:

Ortsteil / Flächen in m ²	Bebauungspläne	innerörtlich	gesamt
Reinhartshausen	17.740	7.500	25.240
Waldberg	20.700	5.850	26.550
Kreuzanger	-	1.700	1.700
Straßberg	74.750	15.110	89.860
Burgwalden	-	1.100	1.100
Bobingen	109.490	57.410	166.900
gesamt	228.680	88.670	317.350

Flächen innerhalb Bebauungspläne

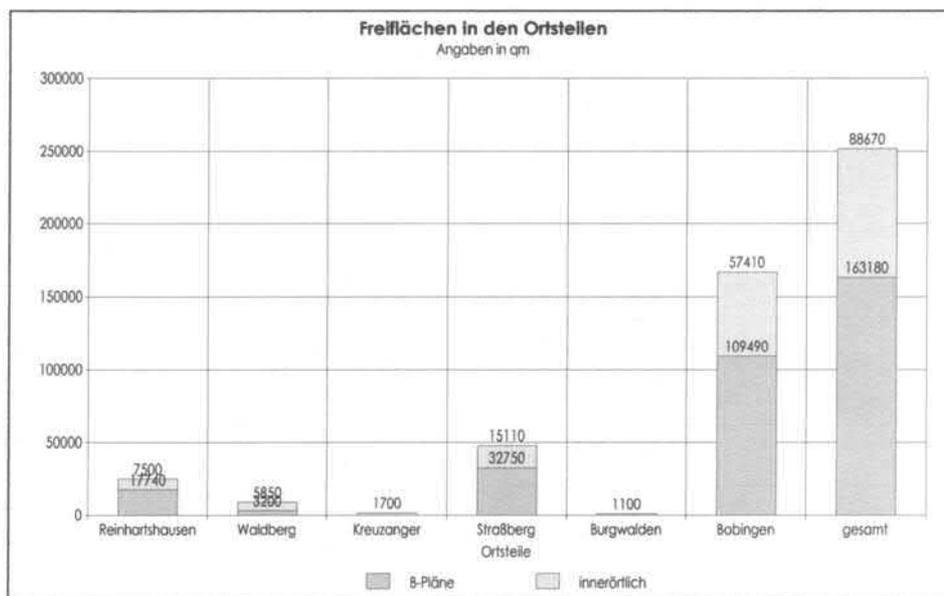
Von den freien Flächen in Bebauungsplänen bleiben erfahrungsgemäß etwa 30% der Grundstücke auch auf längere Sicht hin unbebaut. Von den ermittelten 22,87 ha werden somit nur 70% zur weiteren Berechnung herangezogen.

$$70\% \text{ von } 22,87 \text{ ha} = 16,01 \text{ ha}$$

Flächen im bebauten Zusammenhang

Hier wurden alle Flächen eingerechnet, bei denen eine Bebauung aufgrund Lage im bebauten Zusammenhang und gewährleistetester Erschließung unmittelbar möglich ist. Die Nachverdichtung auf innenliegenden und Rückraumgrundstücken bleibt unberücksichtigt.

8,87 ha



9.3 TATSÄCHLICHER FLÄCHENBEDARF

Ermittelter Flächenbedarf:	74,20 ha
- Flächen in Bebauungsplänen	16,01 ha
- innerörtliche Reserveflächen	8,87 ha

gesamt: **49,32 ha**

10.1 VERDICHTUNG IM BESTAND

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ist ein wesentliches Ziel heutigen Städtebaus. Dabei ist verfügbares Bauland nicht immer in ausreichendem Umfang vorhanden und dessen Neuausweisung im Rahmen einer weiteren Zersiedelung auch nicht anzustreben. Zudem stehen der zusätzlichen Inanspruchnahme für neue Wohngebiete am Rande der Siedlungsgebiete vielfach die hohen Grundstückspreise und die mangelnde Abgabebereitschaft der Grundeigentümer entgegen; nicht zu vergessen die Anforderungen des Landschaftsschutzes, die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung und die Erschließungsaufwendungen.

Daher werden verstärkt innerhalb bestehender Siedlungsgebiete vorhandene Entwicklungspotentiale ausgeschöpft. Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes bieten der Dachgeschoßausbau und die Schließung von Baulücken. In größerem Umfang sind meist Reserven in Zeilen- und Punkthaussiedlungen der 50er bis 70er Jahre vorhanden; diese eignen sich aufgrund ihrer geringen Bebauungsdichte und der lockeren Bauweise vielfach für eine bauliche Weiterentwicklung mit angemessener Verdichtung. Oftmals weisen solche Siedlungen heute eine geringere Bewohnerdichte auf als zu ihrer Entstehungszeit, bedingt z.B. durch geänderte Familien- und Haushaltsstrukturen oder durch inzwischen eingetretene Attraktivitätsverluste (bauliche Mängel, soziale Konflikte). Darüber hinaus werden meist nur wenige Wohnungstypen angeboten, die den heutigen vielfältigen Ansprüchen nicht ausreichend gerecht werden.

Dem gegenüber stehen die Stärken vorhandener Siedlungen wie z.B.

- meist umfangreicher, eingewachsener Großgrünbestand
- vorhandene Erschließung
- oft zentrale, verkehrsgünstige Lage,

wovon die neu geschaffenen Wohnungen profitieren können.

10.1.1 VORTEILE DER NACHTRÄGLICHEN VERDICHTUNG

Die Erhöhung des Wohnraumangebotes durch die Maßnahmen der nachträglichen Verdichtung geht mit einer Reihe von Vorteilen einher:

- Der Rückgriff auf innerörtliche Reserven schont Natur und Landschaft, die besonders in den Verdichtungsräumen als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind. Dadurch wird ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.
- Die vorhandenen sozialen Gefüge können - sofern erwünscht - erhalten bleiben und durch Neuzuzug zu gegenseitigem Nutzen ergänzt werden.
- Durch Umbau und Ergänzung von Siedlungen lassen sich neben dem Angebot an unterschiedlichen, neuzeitlichen Wohnungen auch das Wohnumfeld und die städtebauliche Gestalt verbessern.
- Durch die Verwendung vorhandener Infrastruktureinrichtungen werden in großem Umfang Kosten und Ressourcen gespart.
- Dem stetig wachsenden Individualverkehr kann durch die verstärkte Nutzung der meist verkehrsgünstig gelegenen und gut erschlossenen Gebiete entgegengewirkt werden.
- Vorhandenem Parkraumangel und damit verbundener Abwertung der Freiräume durch parkende Fahrzeuge kann durch Anlage einer Tiefgarage und Begrünung der Hofflächen abgeholfen werden.

- Durch die Schließung von Lücken zwischen den einzelnen Baukörpern kann vielfach eine Verminderung der von angrenzenden Straßen ausgehenden Lärmbelastigung im Inneren eines Wohngebietes erreicht werden.

Bei all diesen Vorteilen darf aber nicht übersehen werden, daß einer nachträglichen Verdichtung in Einzelfällen aber auch Engpässe bei der infrastrukturellen Versorgung bedeuten kann.

Weiterhin besteht hierbei die Gefahr, dass städtebauliche und architektonische Werte eines bestehenden Siedlungsgebietes nivelliert oder beseitigt werden, und das Gebiet an ästhetischem Wert verliert.

Zusätzlich kann eine nicht „sozialverträgliche“ und nicht „milieuoffene“ Nachverdichtung, noch dazu mit unausgewogenen architektonischen Mitteln, zu gettoisierenden Strukturen und Anheben der Kriminalität führen.

10.1.2 PLANUNGSANSATZ

Städtebauliche Planungen im Sinne der Innenentwicklung dürfen sich nicht alleine auf die Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten zur zahlenmäßigen Mehrung des Wohnungsangebots beziehen. Zur Sicherung einer langfristigen positiven Siedlungsentwicklung sollten dabei umfangreiche Untersuchungen verschiedener Standortbedingungen vorausgehen:

- bestehende Bebauung
- Freiflächen
- Verkehrs
- öffentliche und private Versorgungseinrichtungen
- soziale Struktur
- Gestaltwerte
- Ökologische Substanz

Zu berücksichtigen sind auch notwendige Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung des Bestandes und die Behebung inzwischen erkannter Defizite, wobei unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden können (Schlagworte: "Wohnumfeldverbesserung", "Stadtteilreparatur", "Siedlungsumbau", "soziale Stadt", "bürgernahes Umfeld" etc.).

10.1.3 BEISPIELE

Allgemein können folgende baulichen Maßnahmen zur Nachverdichtung herangezogen werden:

- Gebäudeverlängerung:
Gebäudezeilen werden profilgleich verlängert.
- Aufstockung/Dachausbau
- Aufsetzen eines neuen Dachgeschosses (v. a. bei Flachdächern - "Penthouse") oder nachträglicher Ausbau vorhandener Dachräume.
- Hofschließung

- Abschluß von Gebäudezeilen durch Querriegel, i. d. R. zur Verbesserung des Schallschutzes an stark befahrenen Straßen.

Folgende Beispiele sollen exemplarisch die Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandssiedlungen in Bobingen aufzeigen:

a) Bobingen Nord

Das Siedlungsgebiet im Bereich der Sudetenstraße, Ostpreußenstraße, Balttenstraße mit lang gestreckten Geschoßwohnungsbauten und industriellen Siedlungsstrukturen, einer großzügigen Grünung, partiellen Innenhöfen, hintereinander gereihten Baukörpern und sozialen Monostrukturen. Zum Teil wurden die Gebäude einer Sanierung unterworfen, um die Wohnqualität zu erhöhen, teilweise sind noch alte Siedlungscharakteristika erkennbar. Wichtig erscheint hier ein Raumschließen mit modernen niedrigen Wohnungsstrukturen (siehe Beispiel Hochfeld Augsburg) um ganz gezielt über Reihen- oder Doppelhausergänzungen die sozialen Monostrukturen zu unterlaufen. Andererseits sind die zum Teil qualitätvollen Grüninseln aufwertend für das Wohnumfeld. Weiteres Ziel sollte sein, eine befriedigende Lösung für den ruhenden Verkehr zu finden.

b) Bobingen Nord entlang der Bahnlinie vom geplanten nördlichen Haltepunkt bis zur Höhe des Friedhofes entlang der Frauenhoferstraße

Hier finden wir überwiegend Siedlerhausstrukturen mit tiefen Gartenrückräumen Richtung Bahnstrecke. Weiter südlich haben schon Verdichtungen stattgefunden. Hier wurden Garagen gezielt als Schallschutz eingesetzt oder Wände zum Schallschutz gegenüber einer verdichteten Wohnbebauung situiert. Diese Verdichtung ist weiter nach Norden vorstellbar, vor allem in Verbindung mit dem zukünftigen Haltepunkt wird automatisch in dessen Umfeld eine sozioökonomische und infrastrukturelle Neubewertung notwendig sein.

c) Bobingen Süd / südlich der Bahnhofstraße

Rückraumgrundstücke und große Gartengrundstücke mit sehr schönem altem Grünbestand, teilweise noch verdichtbar. Diese Nachverdichtung ist selbstverständlich nur in Abhängigkeit der privatstrukturellen Bereitstellung möglich.

d) Bobingen Süd im Bereich der Greif-, Dr.-Lehner-, Koloniestraße

Auch hier finden wir lang gestreckte Siedlungsbaukörper mit mehreren Geschoßen, die entgegen den monostrukturiert hintereinander stehenden Siedlungskörpern im Norden schon qualitätsvollere Raumbildungen durch quer gestellte Baukörper aufweisen. Trotzdem ist hier eine sensible Nachverdichtung, evtl. ebenfalls mit Reihen- oder Doppelhäusern sinnvoll und anzudenken. Darüber hinaus sind auch hier inzwischen wertvolle Grünbestände zu berücksichtigen.

10.1.4 ERKENNTNISSE UND BÜRGERBETEILIGUNG

Einzelmaßnahmen sind in der Regel nicht geeignet, entscheidende Verbesserungen in solchen Siedlungsbereichen zu erreichen. Nur das Zusammenwirken ortsplanerischer, baulicher und grünordnerischer Maßnahmen bietet einen Erfolg versprechenden Ansatz. Da durch die notwendigen Eingriffe in bestehende Gefüge weitreichende Prozesse in Gang kommen, bedarf

es durchdachter planerischer Steuerungsmittel, einer sorgfältigen Abwägung der zu treffenden Maßnahmen und wiederholter Zielkontrollen. Grundlage hierfür ist eine fundierte Planung, die - ausgehend von einer umfassenden Analyse des Bestandes- Lösungen entwickelt, um den spezifischen Anforderungen gerecht zu werden. Unumgänglich bei Vorhaben in bestehenden Siedlungsgebieten ist eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung in allen Planungsphasen als Voraussetzung für die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und damit zum Gelingen der Maßnahmen. Da das Bauen im Bestand den Bewohnern oft besonders kritisch gesehen wird, weil eher Belastungen als Vorteile erwartet werden, sollte eine frühzeitige Einbeziehung der Betroffenen und Erläuterung der Planungsabsichten angestrebt werden.

Mit dem **Integrierten Handlungskonzept** (Beginn März 2001), bei dem die Bürgerschaft Bobingens transparent eingebunden war und ist, hat Bobingen mit einer Ideensammlung, einem Maßnahmenkatalog und Sofortmaßnahmen ein Gerüst für eine unverwechselbare, soziale und nachhaltige Stadtentwicklung eingeleitet. Seit März 2002 liegt das Ergebnis vor; die Erkenntnisse münden z. Zt. in Struktur- bzw. Rahmenplänen. Förderung: Städtebauförderung im Rahmen der "Sozialen Stadt".

10.1.5 RECHTSGRUNDLAGEN

Für städtebauliche Projekte zur Weiterentwicklung und nachträglichen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sind vor allem die nachfolgend aufgeführten rechtlichen und planerischen Instrumente von Bedeutung. Das verstärkte Bauen im Bestand kommt besonders den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuchs (BauGB) in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr.4 und Satz 3 entgegen, wonach im Zuge der Bauleitplanung die Innenentwicklung vorhandener Ortsteile zu fördern und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Flächennutzungsplan

In der Flächennutzungsplanung sind aufbauend auf Prognosen zum Wohnungsbedarf Konzepte zur weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde erstellt worden. Im Rahmen der dazu notwendigen Bestandsaufnahme und -bewertung wurden nicht nur die bestehenden Baurechtsreserven, sondern auch die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung des Siedlungsbestands ermittelt und durch Vorschläge zur Umsetzung ergänzt.

Sanierungsgebiete (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

Im Rahmen eines öffentlichen Interesses bei städtebaulichen Missständen kann mittels der Städtebauförderung die Anwendung des Sanierungsrechts (§ 136 ff BauGB) sinnvoll erscheinen. Hierzu wurden entsprechende städtebauliche Voruntersuchungen der jeweils festgelegten Bereiche erstellt und gemäß BauGB Sanierungsgebiete festgesetzt. Sanierungsgebiete (festgesetzt): Innenstadt, Bahnhof, Stadteingang Nord + Süd, Soziale Stadt Nord + Süd.

Städtebaulicher Rahmenplan

Ein geeignetes Instrument zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete ist der städtebauliche Rahmenplan. Dieser informellen Planung, die von den strengen Vorgaben des Baugesetzbuchs losgelöst ist, kommt in der Praxis immer mehr Bedeutung zu. Da der Rahmenplan in der Regel ein größeres Gebiet als ein Bebauungsplan umfaßt, kann er die städtebaulichen Zusammenhänge verdeutlichen und beispielsweise als Bindeglied zwischen dem

Flächennutzungsplan und den aus diesem zu entwickelnden Bebauungsplänen dienen. Er soll die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen ermitteln, die später in der Bebauungsplanung umgesetzt werden. Aufgrund seiner im Vergleich zum Bebauungsplan anschaulicheren Darstellung erleichtert er auch die Beteiligung der Bürger am Planungsprozeß.

Städtebaulicher Wettbewerb

Vor der Erstellung konkreter Planungen können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Möglichkeiten aufgezeigt und dadurch optimierte Lösungen gewonnen werden. Selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen können so die Handlungsspielräume ausgelotet und Planungsalternativen ermittelt werden. Einzelheiten zu Wettbewerben enthalten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumordnung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 77).

Möglichkeiten des § 34 BauGB

Die bauliche Nachverdichtung kann in begrenztem Umfang bereits aufgrund des in einem Gebiet geltenden Baurechts nach § 34 BauGB möglich sein. Voraussetzung dazu ist, daß sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Vor allem bei weitergehenden Vorhaben wird jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein. Gegebenenfalls kann dabei auch die Aufstellung eines "einfachen Bebauungsplans" nach § 30 Abs. 2 BauGB genügen.

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 -3 sollten hingegen nur im untergeordneten Rahmen zum Einsatz kommen, vor allem wenn es sich um Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen handelt, die inzwischen als FNP-Ersatz zur Baulandneuausweisung herangezogen werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält gemäß §8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebiets. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in §9 BauGB abschließend aufgeführt. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt. Neben den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung spielen die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Abstandsflächen für Vorhaben der nachträglichen Verdichtung eine große Rolle. Danach besteht die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschriften oder durch Bebauungsplan die in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO regelmäßig vorgeschriebenen Abstandsflächen zu unterschreiten. Zur Gewinnung weiterer Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne kann es auch geboten sein, solche Pläne zu überprüfen und ggf. zur Ermöglichung einer höheren Bebauungsdichte zu überarbeiten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vor allem für Wohnanlagen, die in der Hand eines Vorhabenträgers liegen, kann die Gemeinde als Rechtsgrundlage für Maßnahmen der baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung anstelle eines Bebauungsplans auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan wählen. Dieses Instrument hat das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz durch §7 des BauGB-MaßnahmenG bundesweit eingeführt. Es verbindet - vereinfacht ausgedrückt - Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Die Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan regelt wie ein Bebauungsplan die Zulässigkeit von Bauvorhaben in ihrem Geltungsbereich abschließend. Sie darf jedoch nur erlassen werden, um neues (bzw. zusätzliches) Baurecht zu schaffen. Voraussetzung ist außerdem, daß der Vorhabenträger zur Durchführung des Projekts bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird heute in §12 BauGB geregelt.

10.2 STÄRKUNG DES STADTZENTRUMS

Wichtiges Ziel für die innerörtliche Weiterentwicklung Bobingens ist die weitere Aufwertung des Zentrums durch folgende Maßnahmen:

- a) Einbindung des Bahnhofes in den Zentrumsbereich der Stadt
- b) Rückbau der Hochstraße mit attraktiver Flaniermeile für den merkantilen Bereich
- c) Stärkung des Rathausumfeldes mit öffentlichen Gebäuden in Verbindung mit b)
- d) Definition des Zentrumsbeginns und -endes im Norden und Süden (b)
- e) Aufwertung der Poststraße mit Umbau des Straßenraumes
- f) Rückbau der Krumbacher Straße bis in den Bereich der Feuerwehr und Aufwertung des Umfeldes von St. Felizitas
- g) weitere Berücksichtigung des Strukturplanes "Römerstraße"

Flankierend zu diesem FNP wurde eine vorbereitende Untersuchung zu einer Städtebauförderung im Rahmen der "sozialen Stadt" mit einem integrierten Handlungskonzept seit dem Jahre 2001 gestartet. Nach Zusage der Städtebauförderung im Rahmen des Programms "soziale Stadt" (Bund/Land) im Jahre 2002 (Antrag: 2001) wird über das Ergebnis dieser Voruntersuchung und einer "Bürgerwerkstadt" (offener Bürgerprozeß Innenstadt) hinaus nun als Teilbereich die Hochstraße mittels des Rahmenplanes "Hochstraße" bearbeitet. Ziele:

- Revitalisierung des Zentrums
- Verkehrsreduzierung
- Umgestaltung
- Durchgrünung
- Schaffung von Flächen für ruhenden Verkehr
- Nachverdichtung

10.2.1 EINBINDUNG DES BAHNHOFES IN DEN ZENTRUMSBEREICH DER STADT

An der Pestalozzistraße hat sich in den letzten 15 Jahren an den bestehenden Gemeinbedarfsflächen (Schule, Rathausplatz) ein verdichteter Wohnungsbau entwickelt. Geschosßbauten aus den 60er Jahren und neuerer Zeit prägen hier den Straßenraum. Anders verhält es sich im diagonalen Meierweg, der keine einheitliche Siedlungsstruktur aufweist und ebenfalls den Bahnhof mit der Hochstraße verbindet. Die südlich gelegene Hauptverkehrsachse Bahnhofstraße mit Bahnunterführung in Richtung Königsbrunn/B 17 wird auch zukünftig den Primärquellverkehr für das Zentrum Bobingen aufnehmen müssen. Hier halten sich die merkantilen Einrichtungen mit den Wohnstrukturen die Waage, wobei verdichteter Wohnungsbau Richtung Bahnhof in Erscheinung tritt.

Der Quartiersbereich zwischen der Bahnhofstraße und der Pestalozzistraße ist also primär durch Gemeinbedarfsflächen, die westlich des Bahnhofes einem früheren städtebaulichen Wettbewerb

zugeführt wurden, und Freiflächen für die Schulen sowie kleinteiligen Wohnsiedlungs- und großteiligen Geschoßbaustrukturen geprägt. Mittelfristig wird und sollte dieser Quartiersbereich eine Nachverdichtung als Mischbaufläche erhalten, so daß einerseits das Rathausareal und andererseits das Bahnhofsumfeld gestärkt werden kann. Ergänzend ist nördlich der Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche Schule ebenfalls eine Umnutzung und Nachverdichtung mittel- bis langfristig entlang des Meierweges denkbar. Der Vorteil hierbei liegt in der Aufwertung der vorhandenen Nord-Süd-Achse Hochstraße aus infrastruktureller und merkantiler Sicht und gleichzeitig einer Neubewertung und Aufwertung des Rathausumfeldes als Zentrum Bobingens.

Besonders für den Bereich des Meierweges im Einmündungsbereich zur Pestalozzistraße sowie des direkten Umfeldes des Bahnhofsgeländes sollte ein städtebaulicher Wettbewerb eine Ideensammlung einleiten, die dann in einer Strukturplanungsüberlegung ihren Niederschlag finden könnte. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der evtl. notwendige Neubau eines Busbahnhofes, da der Bahnhofsvorplatz im Hinblick auf Verkehrsaufkommen und Kapazitätserweiterung einer baulichen Veränderung bedarf.

Hinweis: Voruntersuchung "Neuordnung des Bahnhofsumfeldes": Lösungen für den ruhenden Verkehr

10.2.2 RÜCKBAU DER HOCHSTRASSE

Der Rückbau der Hochstraße wurde in Angriff genommen. Die Umwidmung der Hochstraße als „Merkantiles Zentrum“ Bobingens setzte voraus, daß die Verlegung der Staatsstraße über die Umgehung realisiert wurde. Dem wiederum ist prinzipiell zugestimmt, wobei erst der Straßenzustand der bisherigen St 2035 durch das Straßenbauamt erfasst werden muss.

Beispiele in vielen deutschen Städten zeigen, daß Rückbauüberlegungen nicht eine Minderung der merkantilen Leistungsfähigkeit der angrenzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bedeuten, sondern eine Aufwertung mit Kaufkraftverstärkung ermöglicht. Das heißt nicht, daß der Verkehr aus der Hochstraße verbannt werden soll; großzügige Grün- und Fußgängerbereiche sollten sich abwechseln, außerdem sind Flächen für den ruhenden Verkehr in ausreichender Qualität und Menge dann anzubieten. Mit dem 1. Bauabschnitt zur Umgestaltung der Hochstraße wurde im Juni 2005 begonnen. Der 2. BA kann im Jahre 2006/07 erfolgen.

10.2.3 DEFINITION DES ZENTRUMSBEGINNS UND -ENDES

Letztlich ist parallel zu obigen Maßnahmen eine städtebaulich prägnante Begrenzung des Zentrums zu definieren. Dies können sakrale Gebäude wie die Wendelinskapelle sein, aber auch Einmündungsbereiche wie das Umfeld der Bahnhofstraße/Hochstraße oder der „Kirchplatz“ als solches. Letztlich wird allen diesen Überlegungen eine intensive Diskussion mit der Bürgerschaft, den Gewerbetreibenden und den politischen Gremien einhergehen, um eine für alle Seiten befriedigende Lösung zu finden. Für diesen Bereich ist anzuraten, unbedingt einen städtebaulichen Wettbewerb einzuleiten, da die Vergangenheit gezeigt hat, daß die Realisierbarkeit der Rückbauflächen durch zuviel Diskussionsmaterial und Alternativen eher gebremst als beschleunigt wird.

10.2.4 AUFWERTUNG DER POSTSTRASSE

Dies gilt auch für den Umbau der Poststraße durch großzügigen Einbau von Straßenbe-

gleitgrün und Vorsehen von Flächen für ruhenden Verkehr. Letztlich ist dies eine Sanierungsmaßnahme, um den breiten Straßenraum der Poststraße raumästhetisch aufzuwerten.

10.2.5 STRUKTURPLAN "RÖMERSTRASSE"

Hier sollten die Überlegungen der Strukturplanung, die schon im Vorfeld dieser Flächennutzungsplanneubewertung erfolgten, konsequent weiterverfolgt werden, um die historische Nord-Süd-Achse so weit wie möglich positiv zu beeinflussen.

10.2.6 FAZIT

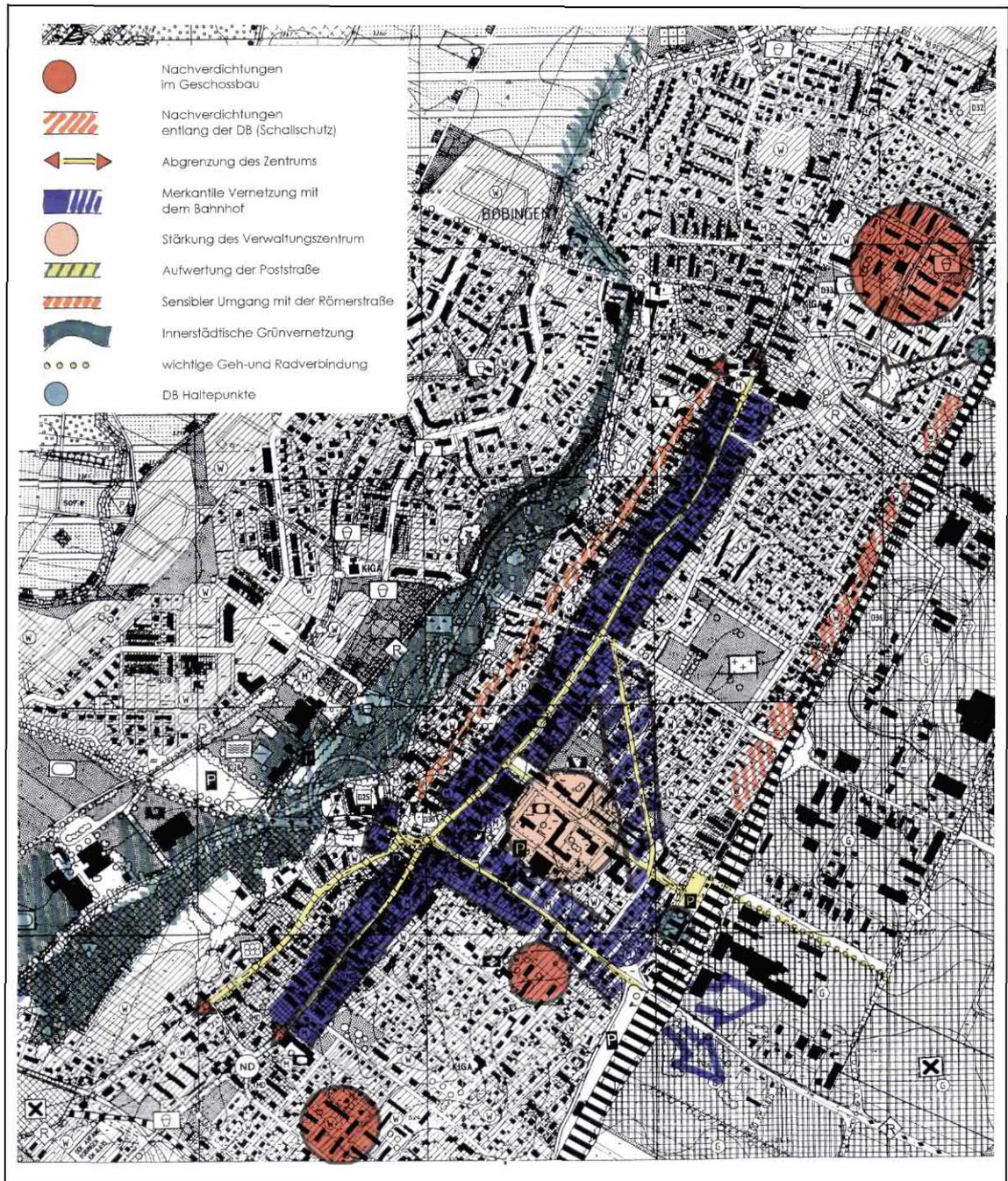
Alle vorstehenden Überlegungen zur Stärkung des Stadtzentrums beinhalten kurzfristige (Rückbau der Hochstraße, Umbau der Poststraße), mittelfristige (Neubewertung des Umfeldes und Anbindung des Bahnhofsgeländes) und letztlich langfristige Maßnahmen, nämlich des Umsetzen aller dieser städtebaulichen Rahmenstrukturen zu einem Ganzen. Wichtig ist dabei, daß unaufwendige und unpräventöse Ideen zum Tragen kommen. Alle Lösungen müssen in Verbindung mit den Grundeignern, der Bürgerschaft allgemein, den ökologischen und ökonomischen Vorgaben vertretbar und realisierbar sein. Der Flächennutzungsplan hat letztlich nur die Aufgabe, einen Anstoß hierfür zu geben in der Hoffnung, daß mittels Architekturwettbewerben, Struktur- und Rahmenplanungen und schließlich der verbindlichen Bauleitplanung bzw. sehr viel Engagement seitens Bürgerschaft und Verwaltung der Schritt in das 21. Jahrhundert für die Stadt Bobingen gelingt.

10.3 GROSSGRÜNVERNETZUNG

Im ganzen Planwerk ist die enge Korrespondenz mit der Landschaftsplanung und den reizvollen naturräumlichen Vorgaben der Singold- und Wertachau abzulesen. Einerseits wurde Wert darauf gelegt, die Siedlungsweiterentwicklung nach Westen zu bremsen und im Rahmen des Vertretbaren zu reduzieren bei gleichzeitiger Stärkung der Nord-Südachse. Andererseits sollte zur Schaffung eines erlebbaren Grüns darauf geachtet werden, daß anstatt vieler unzusammenhängender Einzelflächen ein miteinander vernetzter Verbund öffentlicher und privater Grünflächen entsteht.

Die Stadt Bobingen hat hier in Verbindung mit der städtebaulichen Ausweisung damaliger Wohnbauflächen im Bereich der Point 1 -3 sehr wertvolle Vorgaben erbracht: die Parkauen im Umfeld der Singold sind weit über Bobingen hinaus beispielhafte Grünnetzungen, die konsequent vor allem nach Süden auch in den Bereich der noch bestehenden Gewerbestrukturen der früheren Farbwerke Hoechst weitergeführt werden sollten und auch so weit wie möglich im Norden eine Anbindung an die freie Flur erhalten müssen.

Dies impliziert gleichzeitig, daß die im FINP ausgewiesenen und gesicherten innerörtlichen Grünflächen einschließlich des sehr reizvollen zentralen Friedhofes über dieses Planwerk hinaus Bestand haben werden und sollten, und daß neue Wohnbauflächen weniger partielles Grün, sondern eher zusammenhängend vernetztes Grün mit Spiel- und Erlebnisräumen erhalten sollten. Hier kann exemplarisch die südliche Wohnbauflächenerweiterung, wie im FINP dargestellt, dienen.



Massnahmenkarte Stärkung des Stadtzentrums

10.4 ENTWICKLUNGSRICHTUNGEN

10.4.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Die bauliche Weiterentwicklung Bobingens hinsichtlich neuer Wohngebiete stellt, wie schon erwähnt, im Wesentlichen eine Fortführung der vorhandenen Nord-Süd-Ausdehnung dar. Dieser wird in diesem FNP die höchste Priorität gegeben. Dies wurde schon eingeleitet durch das Vorsehen einer Süd- und Nordspange für die mittlerweile fertig gestellte Umfahrung und wird noch verstärkt werden durch eine Nordanbindung an die B17 neu. Großflächige Neuausweisungen im Norden und Süden profitieren von der guten Erreichbarkeit durch die Umgehungsstrassen. Attraktivität gewinnen die nördlichen Bauflächen, wenn der angedachte Haltepunkt der Bahn nördlich des Bahnhofes zur Realisierung kommt (s. a. Nachverdichtung).

Der Bereich östlich der Bahnstrecke steht für weitere Wohnbauflächen u. E. nicht zur Verfügung. Sinnvollerweise sind die Flächen dort künftigen Gewerbe- und evtl. Mischbaustrukturen vorbehalten; einerseits um nicht durch eine unangemessene Nutzungsmischung einen Gemengelagenkonflikt mit vorhandener immissionsträchtiger Nutzung zu provozieren, andererseits würde ein "Überspringen" der Bahntrasse eine nur schwer überbrückbare Abspaltung vom eigentlichen Siedlungsraum zwischen Bahnstrecke und Wertach bedeuten.

Die Sicherung der wertvollen Wertachau ist aus verkehrstechnischen Überlegungen heraus bedeutend und parallel wird die Aufwertung des Erholungsraumes Wertachau als Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft zu werten sein.

Der westliche Stadtrand wird nur geringfügig abgerundet. Hier soll eine zukünftige Abrundung mit einem akzeptierbaren Ortsrand zu dem Auwald entstehend und gleichzeitig eine Verzahnung der Landschaft mit der Wohnsiedlung ermöglicht werden.

10.4.2 NAHERHOLUNG

Im LP wird hinlänglich und umfangreich auf die Naherholungsnutzung im Wertachumfeld hingewiesen. Ein evtl. Badesees stellt dabei nicht nur ein attraktives Angebot für die örtliche Bevölkerung dar, auch überörtlich kann dieser Freizeitraum bis hinein in die Stauden Anklang finden und dabei das Fremdenverkehrspotential Bobingens durch die Lage am Rande der Westlichen Wälder aufwerten. Dies wird im FINP zusätzlich durch ausgewiesene Rad- und Gehwege unterstützt (siehe Rad- und Gehwegstrukturen des agrarstrukturellen Entwicklungsplanes Stauden, der mit dieser Flächennutzungsplanung im Einklang ist).

10.4.3 CAMPINGPLATZ / BADESEE

Im Genehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass aus Gründen des Naturschutzes Bedenken bestehen und weitere eingehende planerische Überlegungen notwendig sind.

10.4.4 SKATER - ANLAGE SIEDLUNG BOBINGEN

Die dargestellte Gemeinbedarfsfläche "Skaterbahn" entlang der Ostumfahrung der Siedlung rundet das umfangreiche Sport und Freizeitangebot der Stadt Bobingen ab. Es ist darauf zu achten, daß die Skaterbahn sicherheitstechnisch von der Straße abgetrennt wird, da auch Kinder die Fläche nutzen werden.

10.4.5 GEWERBLICHE ENTWICKLUNG AUF DEM HOCHPLATEAU ZUR B17

Bobingen stößt im Norden und Süden an die Grenzen der Gemarkung. Die bewußte städtebauliche Wohnbauflächen-Weiterentwicklung nach Norden und Süden hat sich von großzügigen Erweiterungen nach Westen in Richtung Wertach auf das Hochplateau in Nord- und Südrichtung verlagert.

Für Gewerbeflächenerweiterungen verbleiben somit einzig die östlichen Reserveflächen zwischen Bobingen und der östlichen Gemarkungsgrenze an der B 17 neu.

Neben des Vorbehalts der Grünzuges gem. Regionalplan sind Auflagen seitens des Flughafens Lagerlechfeld gegeben: *Metallverkleidungen an Wand und Dach sind jeweils von der Wehrbereichsverwaltung mit zu genehmigen (Flugsicherheit)*. Ansonsten existiert hier wiederum die Zielaussage der Regionalplanung, diese Flächen dem Kiesabbau vorzubehalten.

KIESABBAUVORRANG- UND- VORBEHALTSFLÄCHEN ÖSTLICH BOBINGENS

Die Kiesabbauvorrang bzw. -vorbehaltsflächen auf der Hochebene östlich Bobingens werden gemäß dem Regionalplan übernommen. Hierbei sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen veranlasst:

Gemäß der inzwischen entschiedenen Alternative 3 (Anhang), für eine potentielle Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen Bobingens nach Osten, wird auf eine Tiefe von ca. 600m ein Korridor zur B17neu freigehalten. Innerhalb dieses Korridors kann die Stadt Bobingen ohne sonstige Restriktionen ihr legitimes Planungshoheitsrecht uneingeschränkt nutzen, um eine Weiterentwicklung zu forcieren. Bei dem vorgelegten Lösungsansatz wird der gewünschte Grünzug des Regionalplanes berücksichtigt.

Natürlich bedeutet dies eine Einschränkung des Grünzuges oder eine Verlegung dieser freizuhaltenden Fläche nach Osten. Darüber hinaus möchte die Stadt Bobingen entweder im Einklang mit der Stadt Königsbrunn oder in Reaktion auf deren Planungen angemessen planen oder reagieren können. Dies kann durch das Aussparen der Vorrang- und Vorbehaltsflächen entlang der Königsbrunner Straße erfolgen.

Somit wird auch ein möglicher Interessenskonflikt Gewerbe kontra Kiesabbau umgangen. Gleichzeitig wird dem "Grünzug-Gedanken" des Regionalplanes Rechnung getragen.

Ergänzend zu den Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Kiesabbau wird ein Teilbereich nördlich der Fa. Lauter bewußt seitens der Stadt Bobingen als "Vorrangfläche höchster Priorität" (Konzentrationsfläche) für die zeitnahe Weiterentwicklung des Kiesabbaus ausgewiesen.

Hier kann es zu Gemengelagekonflikten mit der westlichen Wohnbauentwicklung kommen, die durch entsprechende Immissionsauflagen (in einem verbindlichen Bauleitplan zu klären) vor der "heranrückenden" Gewerbenutzung geschützt werden muß.

10.5 UMNUTZUNGEN

Die Eigendynamik der gewerblichen Umnutzungen im Bereich der früheren Farbwerke Hoechst ist letztlich nur durch das Instrumentarium des FINP informell den Eigentümern und Nutzern der gewerblichen Flächen am südlichen Stadtrand Bobingens, südlich der Max-Fischer-Straße zu vermitteln. Bindenden Charakter hat dieser FINP nicht, erleichtert aber letztendlich bestimmte Umstrukturierungen, die von der Stadt Bobingen erwünscht sind. Die früheren Farbwerke Hoechst AG firmieren nun unter der Bezeichnung IWB als Holding mehrerer Einzelfirmen. Eine Flächenreduzierung ist hierdurch nicht implizierbar, im Gegenteil wird das vorhandene Flächenpotential voll ausgeschöpft.

10.5.1 INDUSTRIEPARK IWB

Alleinig die östliche Werkszufahrt von der Staatsstraße 2035 aus war realisierbar, da dies betriebslogistisch möglich schien. Diese Einfahrt ist mit Folgeplanungen aufzuwerten. Hierzu wird in diesem Planwerk im Hangfußbereich der Wertachleite eine Parkplatzfläche für LKW ausgewiesen. Die verbleibende Fläche (Hangkante) wird als Grünfläche erfasst. Eine Immissions-Entlastung der Max-Fischer-Straße durch LKW-Verkehr, der direkt von der Staatsstraße das Industriegelände erreichen kann, ist hier zumindest denkbar.

Die Chance, durch die Umstrukturierung der vormaligen Gewerbefläche "Hoechst AG" städtebaulich positive Akzente setzen zu können, sind nach ausgiebigen Gesprächen mit den Betreibern des Industrieparks Bobingen nicht mehr umzusetzen:

- Prinzipiell sollte der ruhende Verkehr zukünftig auf dem Gewerbegebiet untergebracht werden, um die Immissionen im Nahbereich der Bestandsparkplätze an der Max-Fischer-Straße zu reduzieren und um eine Umwidmung der Parkplatzflächen zu ermöglichen. Die Stellplätze sollten auf dem Gewerbegebiet situiert werden. Dies wurde aus existentiellen Gründen nicht akzeptiert, so daß die Parkplatzflächen in der Ausformung des Bestandes und des rechtsverbindlichen FNP festzuschreiben sind.
- Der westlichste Teilbereich der Gewerbeflächen sollte als Mischgebiet eine generelle Umnutzung erfahren, um angrenzende Quartiere aufzuwerten. Im Vorentwurf war eine Mischbaufläche erfasst worden. Nun hat diese Mischbaufläche wieder zu entfallen und ist als Gewerbe reduziert (G red) darzustellen.
- Die Aufwertung der Singold innerhalb der Gewerbefläche der IWB sollte durch flankierendes Grün erfolgen. Eine Transparenz für die Öffentlichkeit hätte mit einem Geh – und Radweg auch einen gewissen Werbeeffect gehabt. Die Grüneinbauten des Vorentwurfes sind entfallen. Zumindest ein teilweises Freilegen des Gewässers (Auflassen der Verrrohrung) ist auch nicht mehr denkbar.
- Jeglicher Grüneinbau entlang der Singold wird auf das reduziert was jetzt schon vorhanden ist, nämlich 5,0 m.

- Grünabstandswünsche der Nachbargemeinde Wehringen werden auf 10 m zur Gemarkungsgrenze festgelegt.
- Größer gewordene Biotope und sonstige Grünflächen einschließlich mancher festgestellten Altlasten sind allesamt nicht eine Folge einer mißglückten Standortentwicklung und somit baulichen Weiterentwicklung eines einstigen „Chemieriesen“ sondern die „fehlgeleitete Neuorientierung“ einer Stadt und seines Planers“.

Der Standort Bobingen für die Holding IWB ist nun durch die Bauleitplanung mit diesem FNP so gesichert worden, dass die erwähnten Arbeitsplätze mit Sicherheit in den kommenden 10-15 Jahren Realität werden. Bei der Fortschreibung dieses Planes wird man dies ermesen können.

10.5.2 GEMENGELAGENPROBLEMATIKEN IM WESTEN UND OSTEN DER MAX-FISCHER STRASSE IN VERBINDUNG MIT BESTANDSWOHNQUARTIEREN

Städtebauästhetische Aufwertungen von Flächen wie der großen Parkplatzfläche im Umfeld des Sportgeländes und vor allem die weitere Vernetzung der Großgrünstrukturen in Bobingen über die Max-Fischer-Straße hinaus durch Freilegen der Singold und ein Trenngrün zwischen Mischbauflächen und Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Anbindung der Wertachau und des Sportplatzgeländes südlich der früheren Farbwerke Hoechst sind hier angezeigt. Diese Überlegungen haben nicht nur raumästhetischen Charakter, sondern auch immissions- und emissionsmildernde Folgen, die die Gesamtgemengelage-problematik der großen Gewerbestrukturen künftig mildern sollen und müssen (siehe Einzelbewertung der Flächen).

10.5.3 ENTWICKLUNG ENTLANG DER HOECHSTER STRASSE

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Hoechster Straße und südlich der Krumbacher Straße werden einerseits durch den Stadionbau geprägt, der einen Tribünenneubau erhielt, und andererseits durch die nahe gelegenen Gewerbeflächen-erweiterungen beeinflusst. Die im Rückraum liegenden Gemeinbedarfsflächen Schule sowie die Singoldhalle tragen nicht unwesentlich zu der Bewertung dieser Fläche bei. Prinzipiell ist angestrebt, hier über Gemeinbedarfsgrünflächen das sportliche und kulturelle Zentrum Bobingens zu manifestieren. Die Voraussetzungen hierfür sind ideal: die Multifunktion der Parkflächen im Umfeld des Schwimmbades und der Singoldhalle; zusätzliche multifunktionale Parkplatzflächen mit der Ausweisung "Sondergebiet" (Alternativ-Festplatz und Sondergebiet Einzelhandel) ermöglichen mittelfristig alternative Parkplatzflächen in Kombination mit den Freizeiteinrichtungen um einen Einzelhandel bzw. Festplatz oder das Stadion in Verbindung mit dem See und dem Campingplatz. Diese Flächen sind das wertvolle Bindeglied zwischen dem wirtschaftlichen Zentrum Bobingens und dem Freizeit- und Erholungsbereich Talraum Wertach.

10.6 VERKEHRSACHSEN

10.6.1 SÜDSPANGE

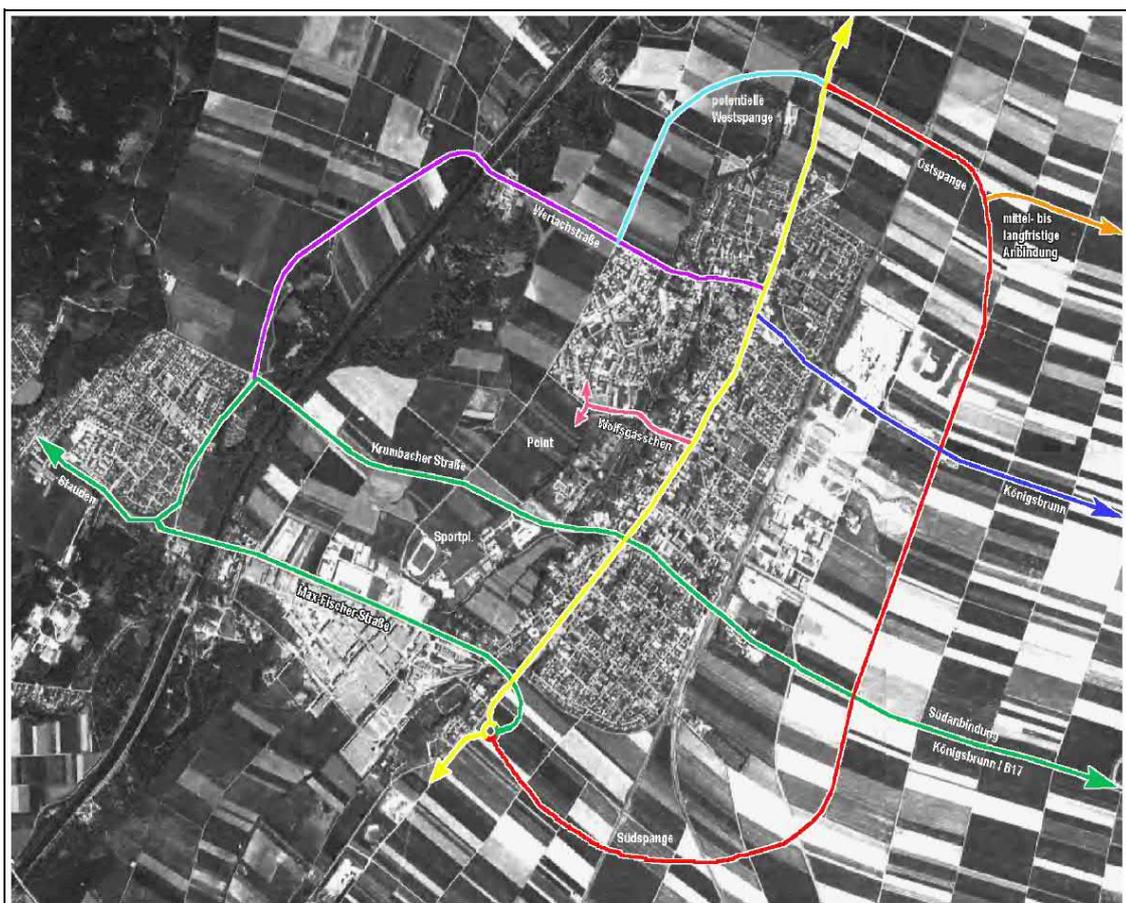
Mit der Fertigstellung der Südspange mit den entsprechenden Einschleifspuren in die Max-Fischer-Straße und die Staatsstraße Richtung Wehringen war nachvollziehbar eine Verkehrsentlastung des Zentrums von Bobingen nach weniger als einem Jahr schon gegeben.

Der Durchfahrtsverkehr von der B17 kommend in Richtung Wehringen/Schwabmünchen und umgekehrt verläuft nun ausschließlich über die Südspange, auch ein Zielverkehr in Richtung Stauden/Straßberg/Waldberg/Mickhausen ist über die Südspange und die Max-Fischer-Straße implizierbar. Positiv zu bewerten ist hierbei die kreuzungsfreie Situation im Bereich der Bahntrassen und die Kreisverkehrslösungen ohne Rückstau.

10.6.2 OST-/NORDSPANGE

Die Ost- und Nordspange stellt einerseits die Anbindung der Staatsstraße 2035 von Inningen her über die Königsbrunner Verbindungstrasse Richtung B17 und andererseits die allgemeine Umfahrung der Stadt Bobingen in Nord-Süd-Richtung dar. Da die Entlastung problemlos angenommen wird, kann auch davon ausgegangen werden, daß die Umgehung nach entsprechender Umwidmung die Staatsstraßenverlegung aus dem Stadtbereich Bobingens ermöglicht.

Gleichzeitig ist die optimale Versorgung der östlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbeflächen mit Erweiterungen (Auffüllung der Flächen ist noch nicht vollendet) gewährleistet. Hier ist mittel- bis langfristig eine Erschließung Bobingens mit Anbindung an die Anschlußstelle Königsbrunn Nord angedacht. Diese unterstützt zusätzlich die Gewerbestrukturen im Osten Bobingens, ermöglicht deren Erweiterungen und entlastet langfristig auch die Staatsstraße Richtung Inningen und Augsburg. Darüber hinaus ist eine Nordanbindung der B17neu ebenfalls zu befürworten, wenn die Auffüllung der Wohnbauflächen Bobingen Nord vollendet sein sollte - dies natürlich in Abhängigkeit des Bevölkerungszuwachses, der nicht allein über die Staatsstraße 2035 Richtung Augsburg abgeleitet werden soll (ca. 550-650 Bürger mit entspr. PKW).



10.6.3 WESTSPANGE

Die Diskussion der **Westtangente** wurde im bisherigen Verfahren des FINP mit dem Ergebnis durchgeführt, daß diese Trassenführung im Moment nicht weiterverfolgt wird. Folgende Bewertungen sind im Rahmen des FINP angezeigt:

- Verlängerung der Umgehung Bobingens im Anschlußbereich der ST 2035 und Überquerung der Singold sowie diverser Anbindungsmöglichkeiten an die Wertachstraße

Aus folgenden Gründen verkehrspolitisch positiv zu bewerten:

- Abfluß des Quell und Zielverkehrs der Point I und II in Richtung Augsburg oder zur B17 über die Westtangente sowie Zielverkehr in Richtung Krankenhaus / Zielverkehr Richtung Siedlung / Straßberg.

Diesen positiven Verkehrsaspekten stehen folgende negativen Auswirkungen gegenüber:

- Durchschneiden einer naturräumlich und ökologisch höchst wertvollen Talstruktur mit entsprechenden Aufschüttungen und Brückenbauwerken über die Singold
- Beeinträchtigen des Siedlungsraumes nördlich von Bobingen
- Vermehrung des Zielverkehrs Richtung Point und Krankenhaus, wobei die Weiterführung über die Wertach durch die Verengung (die Brücke über die Wertach ist nur einspurig benutzbar) implizieren würde, daß ein zweispuriger Ausbau erfolgen müsste. Dabei ist nicht gewährleistet, daß der Zielverkehr Richtung Augsburg nicht alternativ auch über die Max-Fischer-Straße und die Südspange erfolgen kann und wird, vor allem in Richtung Stauden.
- Erhöhung der schalltechnischen Belastungen im Anschlußbereich der Point
- Implizieren der Zersiedelung der Landschaft nach Norden mit Auffüllen des Zwischenraumes zwischen Umgehungsstraße und bestehendem Ortsrand
- Abwägung der Kosten gegenüber des Nutzens

Es ist nicht auszuschließen, daß langfristig bei einer enormen Bevölkerungszunahme Bobingens eine Westtangente sinnvoll sein kann. Dies ist jedoch dann in künftigen Planwerken zu untersuchen.

10.6.4 NORDANBINDUNG BOBINGEN

Im Entwurf des FNP wird eine potentielle Nordanbindung der Ostspange Bobingens aufgenommen. Die Trassenführung, die zu Zeiten der möglichen BMW-Ansiedlung angedacht worden war, wurde durch ein Fachbüro nochmals geprüft und in Varianten modifiziert. Die vorliegende Variante nimmt am ehesten Rücksicht auf die vorhandene Flur und greift somit am geringsten in den Privatgrundbereich ein.

Die Nordanbindung wird stark dazu beitragen, daß die Ostspange stärker frequentiert wird, eine Verkehrsverteilung entsteht und die Gewerbeflächen optimal angebunden werden können.

10.6.5 HOCHSTRASSE - STAATSSTRASSE ST 2035

Die Hochstraße wird nach Umwidmung und Verlegung der ST 2035 über die Umgehungsstraße einen Rückbau erhalten müssen, um die merkantile Struktur des Zentrums Bobingens zu stärken und gleichzeitig die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Hier ist nochmals zu erwähnen, daß das Zentrum durch prägnante Überlegungen städtebaulicher oder strukturräumlicher Ideen zu bewältigen ist.

10.6.6 KREISSTRASSE A 13 / STAATSSTRASSE ST 2380

Die Querverbindung von der B 17neu in Richtung Westliche Wälder wird durch die Südspange entlastet. Bisher erfolgte diese Verbindung über die Bahnhof- und Krumbacher Straße und führte zu einer enormen Verkehrsbelastung im Umfeld des Kirchplatzes. Die Entlastung ist jetzt schon deutlich spürbar und wird durch den Rückbau mit Sicherheit noch verbessert werden können. Somit ist die Verbindung Südspange - Max-Fischer-Straße in Richtung Stauden langfristig aufzuwerten.

10.6.7 WOLFSGÄSSCHEN

Das Wolfsgässchen hat sich mit der Realisierung der Wohngebiete Point I und II als sogenannter "Überlauf" für die Bürger bewährt, führt aber zusätzlich zu Verkehrsbelastungen im Anschlußbereich der Hochstraße und der Römerstraße. Im Zuge des Rückbaus der Hochstraße ist evtl. das Vorsehen einer Ampelanlage machbar. Der Vorschlag ist bereits Bestandteil des Strukturplanes Römerstraße und sollte, nachdem eine Einbahnregelung nicht möglich ist, weiterverfolgt werden. Das Schließen des Wolfsgässchens würde zu nicht kontrollierbaren Querbewegungen innerhalb der Point führen und sollte nicht forciert werden. In diesem Zusammenhang ist mittelfristig zu prüfen, inwieweit eine höhere Dimensionierung oder ein Ausbau des Wolfsgässchens möglich erscheint.

11.1 ALLGEMEINE THEMEN

11.1.1 EINLEITENDE ANMERKUNGEN

- Alle Flächenangaben sind Ca. - Maße in Hektar; die Darstellungen sind nicht maßstäblich. Etwaige zusätzliche Flächen für Randeingrünung etc. sind NICHT mit eingerechnet; die erforderlichen Flächen für die Fahr- und Wegeerschließung sind mit enthalten.
- Die Angaben zur Dichte geben einen Anhaltspunkt, mit welchen Gebäudetypen eine Bebauung auf den jeweiligen Flächen erfolgen kann (E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser, R- Reihenhäuser, GW = Geschößwohnungsbau).
- Bei mehreren Flächenausweisungen kann es zu Problemen hinsichtlich des Immissionsschutzes kommen; dies betrifft in erster Linie den Lärmschutz; sei es durch äußere Einwirkungen auf die neuen Bauflächen oder durch von denselben ausgehenden Emissionen auf schutzwürdige Bestandsnutzungen. Die Verträglichkeit neuer und bestehender Nutzungen ist daher in der verbindlichen Bauleitplanung generell durch Schallschutzgutachten zu belegen.
- Im Verlauf des Verfahrens wurde von mehreren Privatleuten der Wunsch geäußert, freie Grundstücke zur meist selbst genutzten Bebauung als Bauflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Da dessen Aufgabe jedoch nicht in der Legitimierung privater Einzelbauwünsche, sondern der Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes liegt, wurde darauf nur eingegangen, wenn eine sich dadurch ergebende Abrundung sich problemlos ins planerische Bild einfügen ließ. Ansonsten ist die Schaffung von Baurecht durch entsprechende Instrumentarien wie Bebauungspläne, Ergänzungssatzungen etc. vorzunehmen.

11.2 GRUNDSATZENTSCHEIDUNGEN

Für diesen Entwurf wurden mehrere Grundsatzentscheidungen getroffen, die entweder im Text eingearbeitet wurden oder auf die im Folgenden eingegangen wird:

11.2.1 VORRANG- UND VORBEHALTSFLÄCHEN FÜR KIES UND SAND

Für die Gewerbeflächen der Fa. Lauter wird eine Nord- (bis zum „Unterfeldweg“) und Osterweiterung (Höhe Umgehung) zugelassen und im Plan erfasst. Gleichzeitig hat man sich entschieden, das Distanzgrün entlang der Bahnlinie entfallen zu lassen. Der Fa. Lauter liegt noch eine Nassabbaugenehmigung für Kies vor, wobei davon ausgegangen werden muss, dass die Vorgaben des Regionalplanes *...der Kiesabbau hat auf der Hochterrasse, in Abhängigkeit eines geordneten Rückbaus und der angestrebten späteren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aufgrund der guten Bonitäten der Böden im „Trocken- und/oder Naßabbau zu erfolgen.*

Die Vorrang- und Vorbehaltsflächen, die im Regionalplan erfasst sind, werden auch weiterhin im Tenor dargestellt und gesichert. Die Zäsur entlang der Königsbrunner Straße zur Sicherung zukünftiger Gewerbeflächen im Rahmen einer interkommunalen Gewerbeflächenausweisung mit Königsbrunn wird bisher durch die TöB unterstützt und sollte in der Fortschreibung des Regionalplanes zur Berücksichtigung kommen.

11.2.2 GOLFPLATZERWEITERUNG

Die Golfplatzerweiterung im Nordöstlichen Eck der Gemarkung westlich der B1 7 neu wird gegenüber dem Vorentwurf ersatzlos aus dem FNP-Entwurf genommen. Begründung: Die Stadt Bobingen hat in der langen Spanne zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf zum FNP Bobingen die gesamte Abwicklung der BMW- Standortfrage behandelt und dabei das FNP-Verfahren gestoppt. Hierbei kristallisierte sich heraus, daß die angebotene Fläche für die Ansiedlung eines Großinvestors eine gemeindegrenzenüberspannende Planung mit der Stadt Augsburg ermöglicht hat.

Nun wird Wert darauf gelegt, daß der Standort nördlich von Bobingen auch weiterhin für eine umfassende städtebauliche Entwicklung in den nächsten 20 Jahren zur Verfügung stehen kann, und nicht zusätzliche Restriktionen durch den Regionalplan erhält. Es wird begrüßt, dass die Kommune Königsbrunn gemeinsamen Planungen prinzipiell positiv gegenüber steht.

11.2.3 WINDKRAFTANLAGEN

Eine Positiv-Flächenausweisung für potentielle Windkraftanlagen ist gemäß dem Windatlas nur in der Lech-Wertachhochebene sinnvoll. Hierbei hat sich die Fläche südlich der Königsbrunner Straße, östlich der Südspange und nordöstlich der Ottmarshäuser Straße aufgrund der Distanz von ca. 800 m bis zur nächsten Siedlung und ohne negativen Einfluß auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Bobingen angeboten. Die Fläche von ca. 120 ha wurde bisher für Windkraftanlagen gesichert. Aus zweierlei Gründen wird diese Fläche im Zuge des Verfahrens aufgelassen:

1. Die Vorbehaltsfläche befindet sich im Einflussbereich des Militärflugplatzes Lagerlechfeld und würde zu Beeinträchtigungen führen.
2. Die Fläche wird zum Teil für ein interkommunales Gewerbegebiet zu nutzen sein und ruft bei Nachbargemeinden Widerstand hervor.

Alternativ wird im nord-östliche Geltungsbereich (erste Gewinnreihe) entlang der B 17 eine „Vorrangfläche für Windkraftanlagen“ ausgewiesen. Der Immissionsabstand zu Wohnbeständen der Stadt Königsbrunn liegt im zulässigen Bereich. Von zukünftigen Windkraftbetreibern ist jeweils bzw. gesamt ein Schallschutzgutachten zu verlangen.

11.2.4 PHOTOVOLTAIK

Im Genehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass aus Gründen des Naturschutzes Bedenken bestehen und weitere eingehende planerische Überlegungen notwendig sind.

11.2.5 BADESEE; NAHERHOLUNG; CAMPINGPLATZ

Im Genehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass aus Gründen des Naturschutzes Bedenken bestehen und weitere eingehende planerische Überlegungen notwendig sind.

11.2.6 NORDANBINDUNG BOBINGENS AN DIE B 17

Aus der Sicht der Vorgaben des Regionalplanes (2. Änderung), in der Bobingen eine Stärkung der gewerblichen Strukturen durch Gewerbeneuweisungen zugeordnet bekommt, ist die Nordanbindung der Stadt Bobingen unabdingbar für die Weiterentwicklung des heimischen Gewerbes. Begründet wird dies durch ein umfangreiches Verkehrsgutachten des Ing. Büros Lang und Burghardt München. Hier werden Bedenken der Stadt Königsbrunn, dass diese Anbindung eine Verkehrszunahme durch Königsbrunn in Richtung Mering bedingen würde, nicht geteilt. Der bisherige Verkehrsfluss aus den Stauden, sowie von den großen Gewerbeflächen im Süden Bobingens wird beibehalten werden. Die Nordanbindung wird primär als zusätzliche Anbindung der Nord-Süd Achse Augsburg-Landsberg zu sehen sein.

11.3 BOBINGEN

11.3.1 WOHNBAUFLÄCHEN

verwendete Abkürzungen:

BBL = Bruttobauland

NBL = Nettobauland (=BBL abzüglich 20% für öff. Grün, Verkehrsflächen etc.)

mGG = mittlere Grundstücksgröße

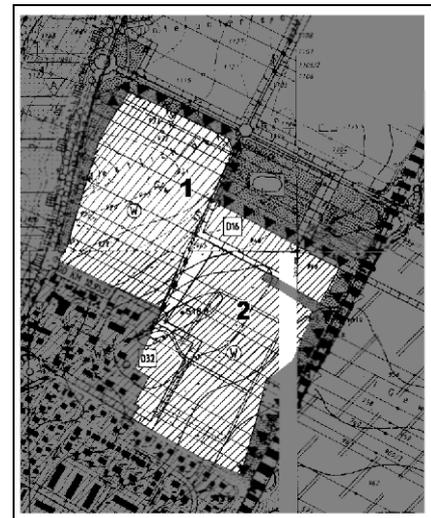
WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten (z.B. pro WG)

E = Einwohner (z.B. pro WE oder gesamt)

Nord 1 (1)

An diese nördlichste Erweiterungsfläche werden besondere Anforderungen gestellt. Nicht nur bildet sie das nördliche Entree in die Stadt und ist deswegen in ihrer Eingrünung und Gestaltung entsprechend auszubilden, die unmittelbare Nähe zur Staatsstraße 2035 und zum Knotenpunkt Staatsstraße/Nordspange macht auch besondere Maßnahmen zum Schallschutz der Anwohner erforderlich. Die vermerkten Bodendenkmäler sind zu berücksichtigen.



neue Wohnbaufläche 6,90 ha

BBL: 69.000m²; NBL: 55.200m

mGG: 450m

55.200m² / 450m² = 123 Grundstücke = 123WG

123 WG á 2 WE = 246 WE á 2,3 E/WE = 566 E

246 WE á 2 PKW/WE = 492 PKW

Dichte: E/D/R, partiell GW

Erschließung: Hochstraße bzw. rückwärtig

Nord 2 (2)

Im Rückraum der Fläche (1) gelegen, sind die schalltechnischen Anforderungen an diese Wohnbaufläche hinsichtlich Straßenverkehrsimmissionen entsprechend geringer. Die unmittelbar östlich angrenzende Bahnstrecke hingegen erfordert auch hier planerische Berücksichtigung. Der Fernwirkung an dieser Ortsrandlage sollte durch angemessene Eingrünung des Ortsrandes begegnet werden. Die Nähe zu den Kiesabbauflächen ist immissionstechnisch zu berücksichtigen.

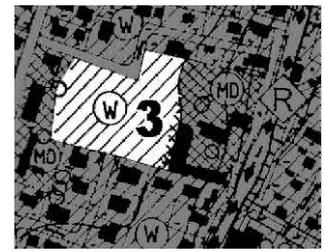
neue Wohnbaufläche	9,62 ha
BBL: 96.200m ² ; NBL: 76.960m ²	
mGG: 450m ²	
76.960m ² / 450m ² = 171 Grundstücke =	171WG
171 WG á 2 WE = 3426 WE á 2,3 EWE =	787 E
342 WE á 2 PKWWE =	684 PKW
Dichte:	E/D/R, partiell GW
Erschließung:	wie (1)

Beide Flächen (1) und (2) können von der Nähe zum geplanten neuen Haltepunkt der Bahn profitieren, sofern dieser tatsächlich realisiert wird (im Moment nicht gesichert).

Nord 3 (3)

Diese Fläche schließt eine innerörtliche Baulücke. Diese wird momentan als landwirtschaftliche Fläche für den angrenzenden Hof genutzt.

neue Wohnbaufläche	0,75 ha
BBL: 7.500m ² ; NBL: 6.000m ²	
mGG: 450m ²	
6.000m ² / 450m ² = 13 Grundstücke =	13WG
13 WG á 2 WE = 26 WE á 2,3 EWE =	60 E
26 WE á 2 PKWWE =	52
Dichte:	PKW
Erschließung:	D/R,



westlich Vogelsiedlung (4)

Diese Fläche wurde gegenüber dem Vorentwurf aus dem FNP genommen und wird wohl auch mittel- bis langfristig nicht mehr weiterverfolgt.

Begründung: Die Wertachau ist nur noch im Bereich der Point "abrundend" mit weiteren Siedlungserweiterungen zu "belasten".

Point (5)

Die vormals großflächige Westerweiterung der Point wurde hier auf ein Maß zurückgenommen, das den grünordnerischen und landschaftspflegerischen Zielen gerecht wird. Ein zu nahes Heranrücken an den Auwald der Wertach ist auf jeden Fall zu vermeiden, der Korridor zwischen Wald und Bebauung ist schon aus klimatischen Gründen unbedingt freizuhalten.

Die Gliederung durch Grünzüge ermöglicht die abschnittsweise Realisierung und definiert die einzelnen Quartiere; die streckenweise Ortsrandlage der Erschließung innerhalb des Baugebietes Point wird neben den Anschlüssen nach Norden und Süden zur Anbindung der Siedlungserweiterung genutzt.

Zur baulichen Schließung des südwestlichen Ortsrandes bietet sich die Wohnbaufläche 5e im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung südlich der Krumbacher Straße an. Eine weitere Ausdehnung ist in Abhängigkeit des westlich entstehenden Sees nicht relevant,

neue Wohnbaufläche 17,2 ha

BBL: 172.000m²; NBL: 137.600m²

mGG: 450m²

$137.600\text{m}^2 / 450\text{m}^2 = 306$ Grundstücke = 306 WG

306 WG á 2 WE = 612 WE á 2,3 EWE = 1.408 E

612 WE á 2 PKW/WE = 1.224 PKW

Dichte: E/D/R, in Verdichtungsbereichen GW

Erschließung: rückwärtig über Bestand in der Point



an der Singold (6)

Im Rückraum der Poststraße bietet sich die Möglichkeit, durch maßvolles Nachverdichten neuen Wohnraum innerhalb des Ortes zu schaffen, ohne den notwendigen Grünzug der

Singold zu unterbrechen. Die Erschließung erfolgt über die Poststraße. Zur Sicherstellung der Bebaubarkeit sollten hier zuvor hydrologische Untersuchungen vorgenommen werden.

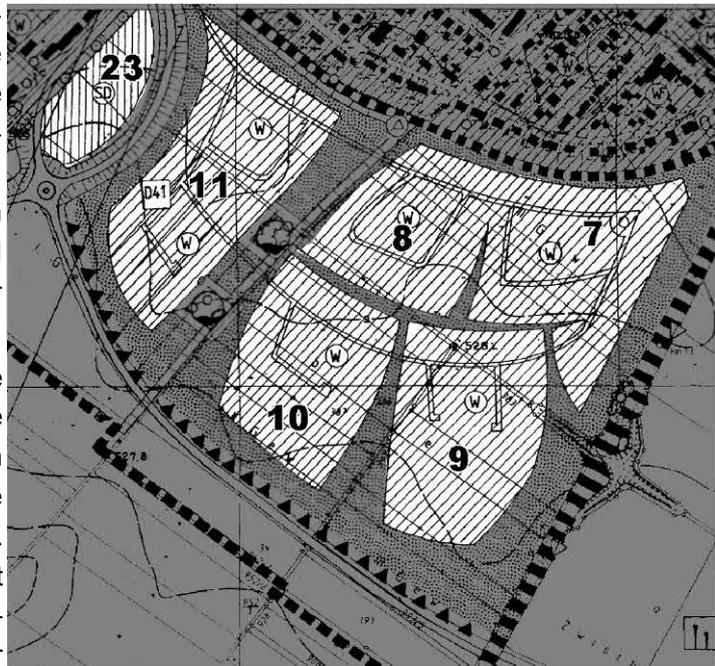
neue Wohnbaufläche 3,27 ha
 BBL: 32.700m²; NBL: 26.160m²
 mGG: 450m²
 $26.160\text{m}^2 / 450\text{m}^2 = 58$ Grundstücke = 58 WG
 58 WG á 2 WE = 116 WE á 2,3 E/WE = 267 E
 116 WE á 2 PKW/WE = 232 PKW
 Dichte: E/D/R, (GW)
 Erschließung: über Poststraße

Südost (7-11)

Im Südosten Bobingens bietet sich das größte Erweiterungspotential für die Fortentwicklung der Stadt. Vier Einzelflächen mit insgesamt rund 21 Hektar schließen den Bereich zwischen der Bahnstrecke zur IWB und der Südspange der Ortsumgehung.

Die Baugebiete können bedarfsabhängig abschnittsweise realisiert werden, gliedernde Grünzüge grenzen die Bauabschnitte voneinander ab, schaffen Quartiere von hohem Wiedererkennungswert und stellen die Vernetzung mit der Landschaft dar.

Die Erschließungen sind über die Greifstraße nach Norden, die Lindauer Straße nach Westen und evtl. sogar über die Umgehung nach Süden möglich. Hier sind im Einklang mit schalltechnischen Untersuchungen während der verbindlichen Bauleitplanung aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) notwendig.



Neue Wohnbauflächen 21,08 ha
 BBL: 210.800 m²; 168.640 m²
 mGG: 450 m²
 $168.640\text{m}^2 / 450\text{m}^2 = 375$ Grundstücke = 375WG
 375 WG á 2 WE = 750 WE á 2,3 E/WE = 1.725 E
 750 WE á 2 PKW/WE = 1.500 PKW
 Dichte: E/D/R, in Verdichtungsbereichen GW
 Erschließung: über Greifstr., Lindauer Str., evtl. Südspange

Süd(12)

Die im Rückraum zwischen Lindauer und Max-Fischer-Straße gelegene Fläche wird zur Nachverdichtung herangezogen. Die Lage in der "zweiten Reihe" verhilft zum notwendigen Schallschutz an dieser verkehrsmäßig exponierten Stelle. Auch hier gilt es, die schalltechnische Situation in der Bebauungsplanung zu prüfen; zudem ist das Areal auf mögliche Altlasten hin zu untersuchen.

neue Wohnbaufläche	1,80 ha
BBL: 18.000m ² ; NBL: 14.400m ²	
mGG: 450m ²	
14.400m ² / 450m ² = 32 Grundstücke =	32 WG
32 WG á 2 WE = 64 WE á 2,3 E/WE =	147 E
64 WE á 2 PKW/WE =	128 PKW
Dichte: E/D/R/GW	
Erschließung:	Über Bestand(Lindauer Str./Wiesengang)



11.3.2 MISCHBAUFLÄCHEN

West(15)

Den Übergang zwischen den neuen Gewerbe- und bestehenden Wohnbauflächen stellt diese Mischbaufläche dar. Die Tiefenstaffelung mit der benachbarten GE-Fläche soll den Landschaftsraum möglichst wenig beeinträchtigen. Die Schallsituation ist im Bebauungsverfahren zu untersuchen.

neue Mischbaufläche	0,40 ha
davon ca. 1/3 Wohnbaufläche	0,13 ha
BBL: 1.300m ² ; NBL: 1.040m ²	
mGG: 450m ²	
1.040m ² / 450m ² = 2 Grundstücke =	2 WG
2 WG á 2 WE = 4 WE á 2,3 E/WE =	9E
4 WE á 2 PKW/WE =	8 PKW
Dichte:	E/D, Kleingewerbe
Erschließung:	Max-Fischer-Str.



11.3.3 GEWERBEFLÄCHEN

Süd 1 (13)

Durch Umwidmung der Gewerbeflächen im Einmündungsbereich Max-Fischer-Straße/Poststraße zu Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen ist ein fließender Übergang von Wohnbau- zu Gewerbestrukturen möglich; die Gemengelagenproblematik wird hierbei berücksichtigt und entschärft.

Gewerbefläche (GEred)	2,00 ha
Dichte:	Gewerbe
Erschließung:	Max-Fischer-Str., evtl. auch Wiesengrund

Ost 1 (14)

Die nördliche Gewerbeflächen-erweiterung östlich der Bahnstrecke dient ausschließlich der Fa. Lauter für die Expansion des Betriebes. Die Fläche liegt innerhalb der "Vorrangfläche höchster Priorität", die gemäß Planeintrag auf die ersten drei Gewanne östlich der Bahnlinie beschränkt ist. Im Norden endet diese Fläche auf Höhe der Nordostspange im Bereich des Feldweges Fl. Nr. 952/2 der Gemarkung Bobingen; im Süden im Bereich der 1. Gewanne an der Grenze des Werksgeländes der Fa. Lauter, im Bereich der 2. Gewanne nördlich der Haunstetter Straße und in der 3. Gewanne an der südlichen Grenze der Fl.Nr. 792/4 der Gem. Bobingen. Dies entspricht also den Zielvorgaben der Stadt Bobingen. Bei der Realisierung ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen.



Ost 2 (16)

In Ergänzung der bestehenden Gewerbestrukturen schließt dieser Streifen die weiter südlich eingeleitete Entwicklung ab. Eine umfangreichere Ausweisung ist aufgrund der Topographie nicht angemessen,

neue Gewerbefläche	3,87 ha
Erschließung:	Bestand Gutenbergstr.

Südost 1-3 (17-19)

Im Südosten Bobingens, im Anschluß an bestehende Gewerbestrukturen, befinden sich die größten Reserven für die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt. Drei Gewerbeareale, verkehrsgünstig an der Südspange bzw. der Königsbrunner Straße gelegen, runden die vorhandenen Flächen ab. Anspruchsvolle Gestaltung und Eingrünung sollten die Fernwirkung der Flächen optimieren. Wichtig ist, daß die vorhandene Geländekante nach Osten (ca. 1,5 – 2 m) nicht überbaut wird.

neue Gewerbeflächen (17)	7,47 ha
(18)	6,32 ha
(19)	6,05 ha
gesamt:	20,84 ha
Erschließung:	Oberottmarshäuser /Gutenberg-/Königsbrunner Str.

West(20)

Zur Abrundung der Gewerbebebauung schließt diese Fläche die Baulücke an der Max-Fischer-Straße. Eine Ausweisung als Gewerbefläche mit reduzierten Emissionen (GE red) ist denkbar. Der Bestandsparkplatz sichert den ruhenden Verkehr und schafft notwendigen Abstand zur evtl. künftigen benachbarten Wohn-/Mischnutzung.

neue Gewerbefläche	2,75 ha
Erschließung:	Max-Fischer-Str.

Gewerbe/Einzelhandel 1 (23)

Die bisherige Sonderbaufläche im "Auge der südlichen Verkehrsanlagen wurde in Folge der 24. FNP-Änderung als Gewerbefläche dargestellt. Ein Teil der Fläche dient schon einem Verbrauchermarkt. Die südliche Restfläche wird ergänzende Dienstleistungseinrichtungen bzw. Gewerbe aufnehmen. Die Anbindung an Bobingen Süd, auch in Verbindung mit den potentiellen südlichen Erweiterungen, ist optimal. Die schalltechnische Verträglichkeit ist bei der Detailplanung (Einzelbauvorhaben) zu prüfen.

neue Gewerbefläche	1,20 ha
Erschließung:	Lindauer/Max-Fischer-Str.

11.3.4 SONDERBAUFLÄCHEN

Festplatz (21)

Für den Festplatz wird ein neuer Standort vorgeschlagen. Westlich des Sportgeländes am Ortsrand gelegen und entfernt von schutzwürdiger (Wohn-) Bebauung wird dieses Areal als ideale Alternative zum gegenwärtigen Standort gesehen. Zudem können die erforderlichen Flächen für Parkplätze mit den nahen Sporteinrichtungen gemeinsam genutzt werden. Zu den Erschließungsstraßen hin werden Parkplätze angedacht, die als Abschottung und Eingrünung des Areals fungieren.

Es wird ausdrücklich auf die mögliche Immissionsproblematik für benachbarte schutzwürdige Nutzungen hingewiesen. Bei konkretisierter Nutzung sollte im Bebauungsplanverfahren die Verträglichkeit durch ein Schallschutzgutachten belegt werden,

neue Sonderbaufläche Festplatz	1,00 ha
Erschließung:	Höchster Str., Krumbacher Str.

Einzelhandel 2(22)

Im Anschluß an bestehende Gewerbeflächen eignet sich diese Situation für die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Verbraucher- oder Supermarkt. ein Vollsortimenter an dieser Stelle führt nach Ansicht der Stadt Bobingen nicht zu einem Kaufkraftverlust für den Ortskern, da dort kein entsprechendes Angebot besteht. Die benötigten Parkierungsflächen können multifunktional mit den benachbarten Nutzern Festplatz und Sportgelände genutzt werden. Auch hier ist die schalltechnische Verträglichkeit ist bei der Detailplanung (Einzelbau vorhaben) zu untersuchen,

neue Sonderbaufläche Einzelhandel 0,60 ha
Erschließung: Hoehster Str.

11.3.5 SONSTIGE FLÄCHENNUTZUNGEN

Parkplatz 1 (26)

Die bisherigen Parkplatz- und Festplatzflächen sollen weiter als multifunktionale Flächen für Parken, Veranstaltungen wie Trödelmarkt etc. zur Verfügung stehen. Eine dichte Eingrünung zur Straße hin als zumindest optischer Puffer ist wünschenswert.

Auch hier ist bei konkretisierter Nutzung der Immissionschutzproblematik durch ein Schallschutzgutachten o.ä. Rechnung zu tragen.

Parkplätze 1,20 ha

Parkplatz 2 (27)

Eine weitere große Parkplatzfläche ist am westlichen Ortsrand angedacht (Flächen 21 und 22). Mit entsprechender Durchgrünung ist ein fließender Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung hin möglich. Gerade im Hinblick auf erweiterte Freizeitnutzungen in der Nähe (Sportplatz, Festplatz, evtl. See) kommt diesem Standort eine gewisse Bedeutung zu.

Darüber hinaus ist zu erwarten, daß das Gelände der Firma IWB mittelfristig nicht mehr als Parkplatz für die Sportanlagen zur Verfügung steht und somit eine dauerhafte Lösung zu finden ist.

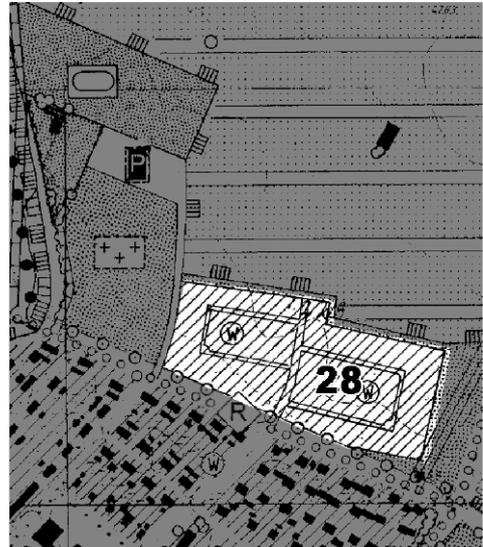
Parkplätze 1,10 ha

11.4 BOBINGEN-SIEDLUNG

Norderweiterung (28)

Die einzige Möglichkeit, den Ortsteil Bobingen-Siedlung zu erweitern, besteht in nördlicher Richtung. Ausreichender Abstand zur Straße und angemessene Eingrünung, z.B. mit Obstbaumstrukturen, sind zu beachten; eine eventuelle künftige Erweiterung kann erschließungstechnisch mit angedacht werden.

Den immer wieder auftretenden Problemen mit Nachverdichtungen in den vormals ruhigen tiefen Gartenzonen sollte durch Aufstellung geeigneter Bebauungspläne begegnet werden. Entlang der Weidenstraße ist im Bebauungsplanverfahren der Schallschutz durch entsprechende Untersuchungen sicherzustellen.



neue Wohnbaufläche	3,85 ha
BBL: 38.500m ² ; NBL: 30.800m ²	
mGG: 450m ²	
30.800m ² / 450m ² = 68 Grundstücke =	68 WG
68 WG á 2 WE = 136 WE á 2,3 E/WE =	313 E
136 WE á 2 PKW/WE =	272 PKW
Dichte:	E/D, evtl. R
Erschließung:	Bestand, Herbststraße

Im unmittelbaren Anschluß wird die Erweiterung des Friedhofes vorgesehen. Die notwendigen Parkplätze können multifunktional mit den nahe gelegenen Sportflächen genutzt werden.

Friedhof:	1,8 ha
-----------	--------

11.5 STRASSBERG

Der Ortsteil Straßberg ist durch Neubaufächenausweisungen im Süden der Siedlung für die kommenden Jahre ausreichend organisch entwickelbar. Gleichzeitig sind bestehende Abrundungen und Baulückenergänzungen des rechtsverbindlichen FNP zu übernehmen, so daß einzig eine Baulückenergänzung am Wiesental/ Sommerhausberg zu erwähnen ist. Die bisherigen innerörtlichen Grünstrukturen des rechtsverbindlichen FNP werden entweder erhalten oder südwestlich und nordöstlich der Frieda-Forster-Straße, entgegen dem Vorentwurf (Angerwirkung zur Trennung des Altbestandes gegenüber der Neubaufächenausweisung/ Freihalten einer Blickachse zur Kirche etc.), maßvoll einer Bebauung in 2 bis 3 Reihe zugeführt. Hier wird durch Einschrieb einer "starken Durchgrünung" dem ursprünglichen "Angergedanken" noch nachvollziehbar Rechnung getragen. Vereinzelt Bauwünsche kommen, wie in allen Ortsteilen, nicht zum Zuge.

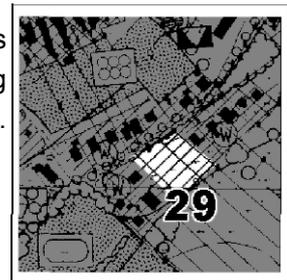
Die Sportplatzenerweiterung des TSV Straßberg wurde umfangreich diskutiert und letztlich aus städtebaulicher und schalltechnischer (ruhender Verkehr) Gemengelageproblematiken verworfen. Gleichzeitig wurde dem Ansinnen einer Wohnbebauung in 3. und teilweise 4. Reihe nördlich der Sportplatzfläche aus erschließungstechnischer und schalltechnischer Sicht nicht zugestimmt. (Rückbau gegenüber dem rechtsverbindlichen FNP).

11.5.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Primär wurden die Flächenabrundungen und Baulückenschließungen des rechtskräftigen FNP bestätigt. Lediglich eine geringfügige Ergänzung konnte vorgenommen werden, da die Reserve- bzw. Bebauungsplanflächen als ausreichend angesehen werden. Südost(29)

Schließung der Baulücke südlich der Wiesentalstraße/Sommerhausberg

neue Wohnbaufläche	0,30 ha
Dichte:	E/D
Erschließung	über Bestand



11.6 REINHARTSHAUSEN

Das Dorf Reinhartshausen weist sehr reizvolle gewachsene Strukturen auf, die neben den topographischen Zwängen (Talräume, Hangkanten) beibehalten, gesichert und siedlungsstrukturell unterstützt werden müssen. Sämtliche Flächenneuausweisungen in Reinhartshausen werden beibehalten. Im Zuge der Abwägung wurde Wert darauf gelegt, die vielen Einzelbauwünsche zurückzuweisen, um den vitalen, siedlungsstrukturell harmonischen und topographisch empfindsamen Siedlungskörper durch Zersiedelungen, Einzel-abrundungen oder "Vortriebe" nicht zu belasten bzw. zu zerstören.

Der Bebauungsplan "Kirche Reinhartshausen" wird 1:1 im FNP dargestellt. Hier ist darauf zu achten, daß mittels dieses Bebauungsplanes zeitnah und adäquat der dargestellten Ziele das "Zentrum" Reinhartshausens entwickelt wird.

11.6.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Ortsabrundung Nord (30)

Ergänzung der bestehenden Wohnbaustrukturen als Abrundung des Bestandes.

neue Wohnbaufläche	0,52 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand, Fuggerstraße

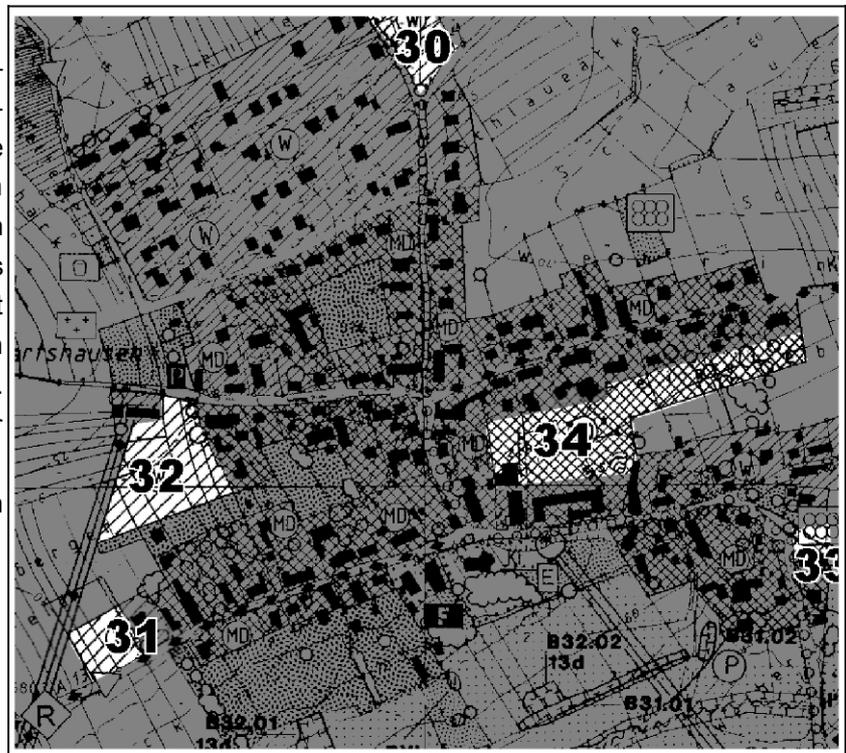
Ortsabrundung Süd (31)

Ergänzung der bestehenden Wohnbaustrukturen am westlichen Ortsrand Reinhartshausens. Die Wohnbaufläche ist gut einzugrünen, um den Ortseingang zu markieren. Die Weitwirkung ist zu beachten.

neue Wohnbaufläche	0,50 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand, Waldberger Str.

West (32)

Als ausreichende Erweiterung Reinhartshausens ist diese Wohnbaufläche im Westen vorgesehen. Ein Freihalten des Grünzuges, der sich weit in den Ort hinein erstreckt, ist anzustreben. Ein "Zurücknehmen" der Neubaufächenausweisung soll diese an den Bestand heranführen.



neue Wohnbaufläche	0,50 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Spettinger Str.

Südost (33)

Baulückenschließung	
neue Wohnbauflächen	0,20 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand

11.6.2 DORFGEBIETE

Nachverdichtung Ost (34)

In den Rückräumen der östlichen Ortshälfte ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich. Deshalb werden die Dorfgebietsflächen zwischen Hattenbergstraße und Von-Lotzbeck-Straße ausgeweitet, ohne jedoch die Siedlungsstrukturen ganz zu schließen,

neue Dorfgebiete	1,00 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	über Bestand

11.7 KREUZANGER

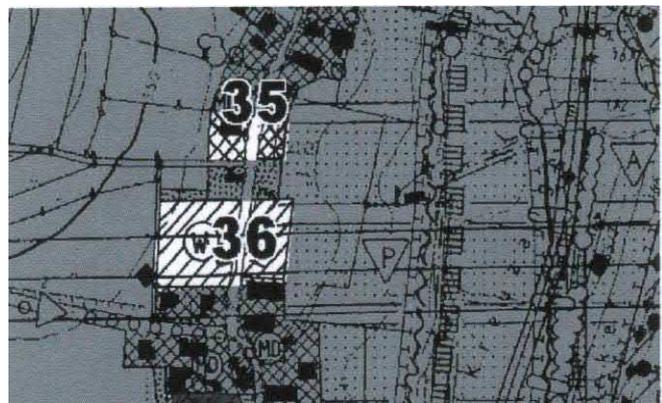
11.7.1 DORFGEBIETE

Nördlich Feuerwehrhaus (35)

Die Baulückenergänzung in Kreuzanger führt beiderseits der Straße zu Wohnbauflächenerweiterungen.

Das Feuerwehrhaus ist dabei weiter hin freigestellt zu belassen und durch eine Grünfläche zu sichern,

neue Dorfgebiete:	0,50 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand

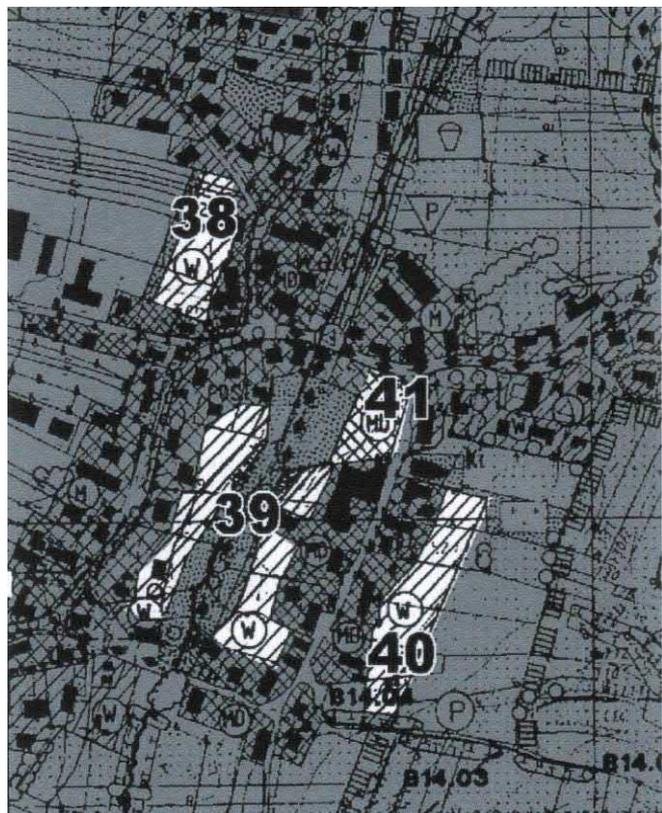


11.7.2 WOHNGBIETE

Südlich Feuerwehrhaus (36)

Im Anschluß an das Feuerwehrhaus von Kreuzanger wird beiderseits der Straße eine geringfügige Ausdehnung der Wohnbauflächen vorgenommen. Auch hier ist ein ausreichender Abstand zum Feuerwehrhaus einzuhalten.

neue Wohnbaufläche	0,60 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand



11.8 WALDBERG

Waldberg ist in seinen "Hangstrukturen" zu unterstützen. Die Flächenausweisungen Waldbergs wurden im Rahmen des Vorentwurfes auf ein Maximum festgelegt. Eine eventuelle Reduzierung der Vielzahl der Wohnbauergänzungen führte zu kontroversen Diskussionen mit einer nochmaligen Besichtigung des Ortes, was letztendlich in der Erkenntnis mündete, daß die "einheimischen" Bauwünsche mit höchster Priorität zu behandeln sind. Hierbei soll aber die organische Weiterentwicklung des Ortes gewahrt bleiben. Einzelbauwünsche sind, so sie nicht im Rahmen einer Arrondierung oder Abrundung gewertet werden können, zu unterbinden.

Es liegt nahe, die größte Flächenneuausweisung demzufolge aus dem Planwerk zu nehmen. Die bisherige Wohnbaufläche Nr. 37 zwischen der Bürgermeister-Barth-Straße und der Leckenwalterstraße wird ersatzlos gestrichen.

Am nördlichen Ortseingang westlich der Kreisstraße A 3 wird auf Wunsch des Landwirtes das landwirtschaftliche Anwesen "Mögele" nicht mehr im Außenbereich belassen, sondern dem Innenbereich zugeschlagen und als MD im FNP Bobingen dargestellt. Die Wohnbau-Abrundungsflächen im Umgriff des "Alten Feuerwehrhauses" an der A 3 (Nr. 35 und 36) wurden auf Wunsch der Fachplaner nochmals diskutiert. Der Stadtrat Bobingens entschied sich bewußt für ein Anbinden der nördlichen Siedlungsstrukturen in Kreuzanger an den Siedlungskörper Kreuzanger/Waldberg, da die Ortsteilabgrenzung Waldberg-Kreuzanger durch die trennende Wirkung im Umfeld des Feuerweherschuppens hierdurch falsch interpretierbar ist. Der Ortsteil Kreuzanger soll als geschlossener Siedlungskörper empfunden werden. Die vermeintliche Frischluftzufuhr von Westen in den Talraum der Schwarzach ist somit nachrangig.

Im Umgriff der Wirtschaft "Schwarzer Adler", Kirche und Friedhof kann sich mittelfristig das Zentrum Waldbergs darstellen. Hierzu wurde eine Nutzungsstudie erarbeitet, die als Anlage diesem Entwurf beigelegt ist. Der eventuelle Neubau eines kleinen Bürgerhauses, mit Multifunktionsraum, evtl. Bücherei, Musikraum und einem Raum mit temporärer Nutzung durch einen Arzt, eine Schwester, einen Pfleger oder auch durch sonstige öffentliche Institutionen, würde dieses Ansinnen unterstreichen. Die Kirche mit einem notwendigen Vorplatz, dem Maibaum, Kriegerdenkmal und Parkplätzen würde dem Ortsteil Waldberg langfristig eine soziale Unabhängigkeit gewährleisten, die einerseits der sozialen Altersverschiebung, aber auch "dem Wohnwert auf dem Lande" gerecht wird. Die bisherige Wohnbauflächendarstellung im Bestand zwischen der Bauernstraße und der Schwarzach erscheinen nicht sachgerecht (Landwirtschaften), eine Umwidmung in MD-Flächen wird der Gemengelage gerecht.

11.8.1 WOHNBAUFLÄCHEN / MISCHBAUFLÄCHEN „DORF“

Nordwest (37)

Diese ursprünglich als Wohnbau-Erweiterungsfläche wird nicht mehr weiterverfolgt. Es sind genügend Flächen vorhanden, um eine angemessene Weiterentwicklung zu gewährleisten.

West (38)

Eine kleine Abrundung für die Rückräume zwischen Siegertshofer und Bobinger Straße; kann primär auch über Privatflächen erfolgen,

neue Wohnbaufläche	0,50 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand

östlich und westlich des Grundbaches (39)

Für den Bereich östlich und westlich des Grundbaches wurde bereits eine Ergänzungssatzung aufgestellt, die Bebauung und Grünordnung in diesem ufernahen Areal regelt,

neue Mischbaufläche „Dorf“	1,60 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand

Südost (40)

Die Rückräume der Bebauung an der Bauernstraße können für eine angemessene Nachverdichtung herangezogen werden. Die empfindsame Topographie und Vegetation sowie die Nähe zur Kirche sind zu berücksichtigen. Die Entwicklung hat ausschließlich über Privatgrundstücke zu erfolgen,

neue Wohnbaufläche	1,00 ha
Dichte:	E/D
Erschließung:	Bestand

Zentrum (41)

An der Bobinger/Bauernstraße wird ein Areal als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier kann mittelfristig ergänzend ein Ortsteilzentrum unter Einbeziehung der Kirche und der Gaststätte entstehen.

neue Dorfgebiete:	0,30 ha
Erschließung:	Bestand

12.1 AUFSTELLUNG DER EINZELFLÄCHEN

Im Folgenden werden die im vorigen Kapitel beschriebenen Flächen in den einzelnen Ortsteilen tabellarisch zusammengefasst. Die Maße sind wiederum ca.-Angabe in Hektar.

12.1.1 BOBINGEN

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	Einwohner neu	PKW neu
Nord 1	1	6,90						566	492
Nord 2	2	9,62						787	684
Nord 3	3	0,75						60	52
westlich Vogelsiedlung	4								
Point West	5	17,20						1.408	1.224
an der Singold	6	3,27						267	232
Südost 1-5	7-11	21,08						1.725	1.500
Süd	12	1,80						147	128
Süd 1	13				2,00				
Ost 1	14				n spez.				
West	15		0,40					9	8
Ost 2	16				3,87				
Südost 1	17				7,47				
2	18				6,32				
3	19				6,05				
West	20				2,75				
Festplatz	21					1,00			
Einzelhandel 1	22					0,60			
2	23				1,20				
Camping+P	24						entfällt		
Baggersee + Liegewiese	25						11,90		
Parkplatz 1	26						1,20		
2	27						1,10		
gesamt 106,28		60,62	0,40		29,66	1,60	14,20	4.969 E	4320

12.1.2 SIEDLUNG

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	Einwohner neu	PKW neu
Norderweiterung	28	3,85						313	272
Friedhof							1,80		
gesamt		3,85					1,80	5,65	313

12.1.3 STRASSBERG

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	
Südost	29	0,30						
gesamt		0,30						0,30

12.1.4 REINHARTSHAUSEN

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	
Ortsabr. Nord	30	0,52						
OA Süd	31	0,50						
West	32	0,50						
Südost	33	0,20						
Ost	34			1,00				
gesamt		1,72		1,00				2,72

12.1.5 KREUZANGER

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	
nördlich Feuerwehrhaus	35			0,50				
südlich Feuerwehrhaus	36	0,60						
gesamt		0,60		0,50				1,10

12.1.6 WALDBERG

Flächenbezeichnung	Fläche Nr.	WA	MI	MD	GE	SO	andere	
Nordwest	37							
West	38	0,50						
am Grundbach	39			1,60				
Südost	40	1,00						
Zentrum	41			0,30				
gesamt		1,50		1,90				3,40

12.2 GESAMTÜBERSICHT

Ortsteil	WA	MI	MD	GE	SO	andere	
Bobingen	60,62	0,40		29,66	1,60	18,00	110,28
Siedlung	3,85					1,80	5,65
Straßberg	0,30						0,30
Reinhartshausen	1,72		1,00				2,72
Kreuzanger	0,60		0,50				1,10
Waldberg	3,10		0,30				3,40
gesamt	70,19	0,40	1,80	29,66	1,60	19,80	123,45

Die angegebenen Flächen sind BRUTTO-BAUFLÄCHEN inklusive quartiersinternen Grünzügen und den notwendigen Erschließungsflächen. Zur Ermittlung des NETTO-BAUFLÄCHEN DES können ca. 15-20% in Abzug gebracht werden.

12.3 BILANZ BEDARF / AUSWEISUNG

Der zuvor errechnete Flächenbedarf für die Weiterentwicklung Bobingens wird im Wesentlichen durch die als WA typisierten Flächen gedeckt. Da auch in MI- und MD-Flächen Wohnbebauung möglich ist, werden diese zu 50% als Siedlungsflächen mit herangezogen:

Siedlungsflächen			Summe
WA	MI	MD	
70,19	0,20	0,90	71,29
abzüglich errechneter Bedarf			-49,32
Flächenüberschuß			+2,97

Dieser Flächenüberschuß ist - gemessen am Gemeindegebiet - als äußerst gering zu werten. Schließlich stehen nicht immer alle Flächen sofort zur Verfügung, so daß Ausweichflächen vorhanden sein sollten, um einer verstärkten Bodenspekulation durch zu knappe Baulandausweisungen entgegenwirken zu können.

12.4 BILANZ ALTER/NEUER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abschließend soll nun dargestellt werden, wie viele Bauflächen dieser neue Flächennutzungsplan im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Plan mehr bzw. weniger ausweist.

Ortsteil	Mehrung / Minderung	WA	MI	MD	GE	gesamt
Bobingen	+	43,42	0,40		29,66	
	-	-59,80			-10,00	
	gesamt	-16,38	0,40		19,66	+3,68
Siedlung	+	3,85				
	-					
	gesamt	3,85				+3,85
Straßberg	+	0,30				
	-	-5,88				
	gesamt	-5,58				-5,58
Reinhartshausen	+	1,72		1,00		
	-					
	gesamt	1,72		1,00		+2,72
Kreuzanger	+	0,60		0,50		
	-					
	gesamt	0,60		0,50		+ 1,10
Waldberg	+	3,10		0,30		
	-					
	gesamt	3,10		0,30		+3,40
gesamtes Gemeindegebiet	+	52,99	0,40	1,80	29,66	+84,85
	-	-65,68			-10,00	-75,68
	gesamt	-12,69	+0,40	+ 1,80	+ 19,66	+9,17

Hier zeigt sich, daß speziell in Bobingen selbst durch den Wegfall der riesigen Point-Erweiterungsflächen effektiv sogar weniger Bauflächen ausgewiesen werden als bisher. Insgesamt werden mit 9,17ha nur geringfügig mehr Flächen ausgewiesen; dies dokumentiert, daß die beabsichtigte Weiterentwicklung, auch wenn sie über den errechneten Flächenbedarf hinausgeht, doch maßvoll und angemessen für ein Gemeinwesen dieser Größenordnung ist.

Als Grundlagen bei der Erstellung des Planes und des Erläuterungsberichtes wurden verwendet:

- Angaben diverser Träger öffentlicher Belange
- Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Fortschreibung 1992
- Regionalplan Augsburg
- Teilraumgutachten Augsburg
- Gemeindedaten des Statistischen Landesamtes
- topographische Karten des Vermessungsamtes
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

An Literatur wurde zu Rate gezogen:

- "Bobingen und seine Geschichte", herausgegeben von Walter Pötzl und Wolfgang Wüst mit Beiträgen verschiedener Autoren
Diesem Buch entstammen auch diverse Abbildungen zu den Gemeinden
- "Leben und Wohnen in Bobingen", Broschüre der Stadt Bobingen

Auftragnehmer

Stefan Quarg, Dipl. Ing. Architekt
Kreuzeckstraße 8 86163 Augsburg
Tel.: 0821/585528 Fax: 0821/585232

Bearbeitung

Stefan Quarg, Dipl. Ing. Architekt
Barbara Sterz, Dipl. Ing. (FH) Architektur
Peter S. Nardo, Dipl. Ing. (FH) Architektur
Augsburg, den 07.07.1998
Fassung vom 27.06.2006

