

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Sandfeld, östliche Ortserweiterung im Stadtteil Wörnitzstein"

Die ehemals selbständige Gemeinde Wörnitzstein, die am 1.1.1978 in die Stadt Donauwörth eingegliedert wurde, hat bereits mit Beschluß vom 14.3.1975 einen Bebauungsplan als Satzung für einen noch größeren Bereich dieses Gebietes erlassen, der vom Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom 9.9.1975 Nr. SG 40 - 2004 genehmigt wurde und mit der Bekanntmachung am 14.9.1975 rechtsverbindlich geworden ist. Auch ein Umlegungsverfahren wurde von der ehem. Gemeinde Wörnitzstein bereits beschlossen und eingeleitet. Es stellte sich dann heraus, daß der Bebauungsplan bzw. die Aufstellung nicht ordnungsgemäß nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern durchgeführt wurde, nachdem alle Gemeinderatsmitglieder in diesem Verfahren befangen im Sinne des Art. 49 Gemeindeordnung waren. Man mußte daher davon ausgehen, daß das Verfahren an einem unheilbaren Mangel leidet. Das hat das Landratsamt Donau-Ries am 22.6.1977 (Gesch.-Nr.2) der Gemeinde Wörnitzstein mitgeteilt. Auf Ersuchen der ehem. Gemeinde Wörnitzstein und im Hinblick auf die zu erfolgende Eingliederung hat der Stadtrat Donauwörth am 14.7.1977 beschlossen, die weiteren für das Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren im Baugebiet "Sandfeld" anfallenden Aufgaben zu übernehmen.

Nachdem sich gezeigt hat, daß der ursprüngliche Bebauungsplan nur gegen den Willen einiger Grundstückseigentümer in der vollen Größe verwirklicht werden könnte, wurden die Grundstücke Fl.-Nr. 1502, 1506/2 und 1506/4 im westlichen Bereich ausgeklammert und der nördliche Planbereich um ca. 40 - 50 m zurückgenommen und nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Ortsplanungsstelle für Schwaben den am Hang verlaufenden Höhenlinien angepaßt und angestrebt, die Hangkuppe von einer Bebauung freizuhalten.

Der Stadtrat Donauwörth hat am 26.2.1981 offiziell die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen reduzierten Bereich beschlossen, nachdem zuvor alle betroffenen Grundstückseigentümer dazu befragt wurden. Der Bereich des neuen Bebauungsplanes erhielt die Bezeichnung "Sandfeld, östliche Ortserweiterung im Stadtteil Wörnitzstein".

Der Bebauungsplan wird aus dem von der Ortsplanungsstelle für Schwaben bereits vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Wörnitzstein entwickelt. Durch den Bebauungsplan werden analog der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf ein kleines Mischgebiet und hauptsächlich reine und allgemeine Wohngebiete dem bestehenden Ortskern im Osten angegliedert, wobei voraussichtlich 58 Einzelhäuser erstellt werden können. Das Gelände fällt nach Südwesten bzw. Nordwesten zur Abt-Cölestin-Straße ab. Das Grundwasser steht erst in tieferen Schichten an. Der Baugrund besteht aus tragfähigem Lehmboden, welcher teilweise mit Kalksteinen durchsetzt ist. Die in der Verlängerung des Zollernweges bestehende Bebauung soll durch die neue Straße besser erschlossen werden. Die bestehende Fassung von Grundstücksdrainagen soll teilweise verrohrt und aufgefüllt und gleichzeitig als offenes Gewässer aufgestaut werden, um dem geplanten Kinderspielplatz einen Spielteich angliedern zu können.

Das Baugebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 7,3 ha. Gemäß dem Beschluß des Stadtrates Nr. 451 vom 26.2.1981 wird das gesamte Baugebiet in zwei Bauabschnitte eingeteilt, die durch die Abt-Cölestin-Straße getrennt werden. Der Planbereich "A" südlich der Abt-Cölestin-Straße mit einer Größe von ca. 4 ha wird als 1. Bauabschnitt zuerst umgelegt, erschlossen und bebaut. Der Planbereich "B" nördlich der Abt-Cölestin-Straße mit einer Größe von ca. 3,3 ha wird, wenn der 1. Bauabschnitt weitestgehend bebaut ist, als 2. Bauabschnitt verwirklicht werden, um ein organischeres Wachstum dieses Stadtteiles zu erreichen. Falls sich keine unvorhersehbaren Schwierigkeiten ergeben werden, kann mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes im kommenden Jahr 1983 begonnen und die notwendigen Mittel im Haushaltsplan veranschlagt werden.

Bei der Größe des Gesamtbaugebietes von ca. 7,3 ha entfällt eine Teilfläche von ca. 6,2 ha auf die privaten Baugrundstücke, die Restteilfläche von ca. 1,1 ha wird für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt. Bei den geplanten 58 Wohnungen zuzüglich der bestehenden 14 Wohnungen ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von rd. 11,6 Wohnungen/ha und eine Bruttowohnungsdichte von rd. 9,8 Wohnungen/ha.

Als Bauweise sind bei allen Haus- und Garagendächern Satteldächer festgesetzt.

Sobald der Bebauungsplanentwurf mit den beteiligten Eigentümern und nach der Bürgerbeteiligung sowie mit den Trägern öffentlicher Belange nach der öffentlichen Auslegung auf die Dauer eines Monats soweit abgestimmt ist, daß eine gewisse Planreife vorliegt, wird der bereits bestehende Umlegungsausschuß für dieses Baugebiet seine Tätigkeit wieder aufnehmen können. Die ausgewiesenen Bauparzellen und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden dann herausgemessen und im Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. Bundesbaugesetz den neuen Eigentümern zugeteilt werden.

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Erweiterung des Ortsnetzes durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe sichergestellt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch Errichtung von Transformatorstationen durch das Überlandwerk Jagstkreis AG gewährleistet.

Die Kanalisation des Gesamtbaugebietes ist nach dem Trennsystem anzulegen. Dabei wird das Regenwasser über bestehende bzw. neu zu errichtende Rohrleitungen in die Wörnitz geleitet. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation geleitet und in der zentralen Kläranlage gereinigt. Das gereinigte Überlaufwasser wird ebenfalls in die Wörnitz geleitet.

Im einzelnen werden zur Erschließung des Baugebietes folgende Kosten veranschlagt, die im städtischen Haushalt in den kommenden Jahren veranschlagt werden müssen:

1. Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Parkplätze, Grünstreifen und Grünflächen einschl. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung	ca. 1.500.000,00 DM
2. Kanalisation (Trennsystem)	
Schmutzwasserkanal ca. 1.250 lfm	ca. 500.000,00 DM
Regenwasserkanal ca. 1.250 lfm	ca. 375.000,00 DM
	<hr/>
	ca. 2.375.000,00 DM
	=====

Die Umlegung des Erschließungsbeitrages erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29. Nov. 1978 (Anteil der Stadt Donauwörth = 10 v.H.) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG ist nicht erforderlich.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anwesen sowie beim Betrieb des benachbarten Fuhrunternehmens treten im Planungsgebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

Donauwörth, 15. April 1982



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister