

**Stadt Donauwörth
-Stadtbauamt-
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth**

**Bebauungsplan
Erlenweg/Pappelweg**

Begründung

Stand: Juli 2001

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1:5000

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund der geplanten Hochwasserfreilegung im Bereich „Erlenweg/Pappelweg“ sowie der günstigen Lage zur Innenstadt, hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth in seiner Sitzung am 29.01.1997 beschlossen, für dieses Areal einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das vorhandene wertvolle Flächenpotential im Bereich der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme entlang der Donau, das zum Teil noch gewerblich genutzt wird, sowie das Areal der jetzigen städtischen Notwohnungen soll für zeitgemäße Wohnformen ausgewiesen werden.

Im gesamten Quartier östlich der Augsburgener Straße, nördlich der Flutmulde III und südlich der Donau, soll eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen Strukturen durch Neubaumaßnahmen ermöglicht werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist weniger in der sofortigen Bebaubarkeit der Grundstücke zu sehen, als vielmehr in der Sicherung der Hochwasserschutzmaßnahme und in einer mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Quartiers.

2. Planungsablauf und Verfahren

Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits 1997 für die Maßnahme der Hochwasserfreilegung im Bereich östlich der Augsburgener Straße Konzepte entwickelt. Der Stadtrat von Donauwörth hat am 29.01.1997 diese Entwicklung zu Anlass genommen, um für den Bereich „Erlenweg/Pappelweg“ den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen.

Mit der Planung wurde am 11.02.1997 die Arbeitsgemeinschaft Mann+Partner • Kozma-Klöhn beauftragt (Niederlassungen in München, Berlin und in Laupheim).

Das Wasserwirtschaftsamt hat für die Maßnahme der Hochwasserfreilegung unterschiedliche Lösungsvarianten ausgearbeitet.

Zunächst sollte sowohl auf der Donauseite, als auch entlang der Flutmulde eine Hochwasserschutzmauer errichtet werden.

Nach intensiven Untersuchungen und verschiedenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde von der Errichtung einer Hochwasserschutzmauer entlang der Donau Abstand genommen. Hier soll ein Damm geschüttet werden.

Entlang der Flutmulde gab es keine Alternative zur Hochwasserschutzmauer.

Am 27.07.1999 hat das Wasserwirtschaftsamt die Planung im Stadtplanungsausschuss vorgestellt.

Über die Ergebnisse der Untersuchungen und über die künftige Planung hat das Wasserwirtschaftsamt die Betroffenen im Rahmen einer Bürgerversammlung informiert.

Des Weiteren wurde das wasserrechtliche Verfahren zur Hochwasserfreilegung des Gebietes „Erlenweg/Pappelweg“ eingeleitet.

Am 08.11.1999 hat der Stadtrat in seiner Sitzung über die Einwendungen der Stadt im Zuge des Feststellungsverfahrens beraten und der Hochwasserfreilegung zugestimmt. Hier wurde auch der

formelle Durchführungsbeschluss zur Kostenbeteiligung der Stadt Donauwörth an der Hochwasserfreilegung gefasst.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Zeit vom 20.03.2000 bis zum 20.04.2000 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Die Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat von Donauwörth in seiner Sitzung am 21.06.2000 behandelt.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries hat in seiner Stellungnahme die Einholung eines Lärmschutzgutachtens für die Beurteilung und Einstufung des Baugebietes empfohlen.

Die Stadt Donauwörth hat die Ingenieursgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach beauftragt, das Gutachten für das Baugebiet „Erlenweg/Pappelweg“ zu erstellen. Das Ergebnis des Gutachtens wurde in die Planung aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf überarbeitet.

3. Lage und Umgriff des Planungsgebietes

Das Areal liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt, an der stark befahrenen Augsburger Straße, wobei der Sportplatz und der umliegende Gebäudebestand dem Bestandsschutz unterliegen.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Donau, im Süden durch die Flutmulde III und im Westen durch die Augsburger Straße. Im Osten teilt die Bebauungsplangrenze des Flurstück Nr. 2620/1 der Gemarkung Donauwörth.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 5,0 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Donauwörth:

755/6, 755/7, 755/8, 755/9, 755/10, 756, 756/2, 756/3, 756/4, 771, 772, 773, 774, 775, 786, 786/1, 786/2, 786/3, 786/4, 786/5, 787, 787/1, 787/2, 787/3, 803, 806, 809, 811, 811/2, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/11, 811/12, 811/13, 811/14, 811/15, 811/16, 829, 838/5 Teilfläche (TF), 838/7 (TF), 1242/2 (TF), 1336/5 (TF), 1336/10 (TF), 2618, 2620/1 (TF), 2634 (TF).

Der Planentwurf sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Besonderes Wohngebiet (WB) sowie ein Sondergebiet (S) gemäß §§ 4, 4a und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

4. Städtebauliches Konzept und Bebauung

Im Planungsgebiet befinden sich größtenteils einzeln stehende Wohngebäude bzw. gewerblich genutzte Bereiche. Die Gebäude sind überwiegend 2-geschossig.

Die Größe der Grundstücke und die Intensität der Nutzung ist sehr unterschiedlich.

Eine Verdichtung in der zum Stadtzentrum nahen und attraktiven Lage wäre möglich und auch wünschenswert.

Die großzügig angelegten Baufelder im Bestand ermöglichen die weitgehende Freiheit bei der Entwicklung der Baugrundstücke.

Auf dem Areal der heutigen städtischen Notwohnungen sind Geschosswohnungen in zeitgemäßer Form, als Villenbebauung vorgesehen.

Um die Struktur zu erhalten wird die Zahl der Wohneinheiten für die Stadtvillen auf maximal 4-6 Einheiten, in dem Verdichtungsbereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf je zwei Wohneinheiten eingeschränkt.

Entlang der Augsburger Straße ist die Schließung der Lücken zwischen den einzelnen Bauten vorgesehen. Dadurch soll einerseits ein stadträumlicher Abschluss zur Augsburger Straße gebildet werden, andererseits ein wirksamer baulicher Lärmschutz für das gesamte Planungsgebiet geschaffen werden.

5. Festsetzungen und Hinweise

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zeichnerisch und textlich, ergänzt durch Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete entlang der Augsburger Straße und des Pappelweges werden zur Entwicklung und Erhaltung der Wohnnutzung als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Ebenso das Areal entlang des Erlenweges im Einmündungsbereich zur Augsburger Straße.

Neben der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung soll hier auch das Wohnen beibehalten und gefördert werden.

Eine die Wohnnutzung störende gewerbliche Nutzung, wie Tankstellen, Spielsalon, Videothek etc. wird nicht zugelassen.

Das Baugebiet östlich und westlich des Erlenweges soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen, wie Anlagen für Verwaltung, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sind, um eine weitgehende Störung des Wohnens zu verhindern, nicht möglich.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Entlang der Augsburger Straße ist die zulässige Geschossfläche auf 1,0 festgesetzt, um die Schließung der Lücken entlang der Straße zu ermöglichen.

Die übrigen Gebiete orientieren sich am Bestand und lassen Raum für eine maßvolle Verdichtung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 mit ausbaufähigem Dach festgelegt, wobei das Dachgeschoss kein zusätzliches Vollgeschoss werden darf.

Die Geschossflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet, das sich vom zentralen Bereich nach Süden, zur Flutmulde hin orientiert, ist am niedrigsten. Die reduzierte Dichte und Höhe sollen den Übergang zur Landschaft bilden.

Entlang der Augsburger Straße ist aus Lärmschutzgründen eine abweichende Bauweise als halboffen vorgesehen. Die Gebäude müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen errichtet werden. Die nach Bauordnung erforderliche Abstandsfläche muss nur zu einer der Grenzen eingehalten werden.

Die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Raumkanten sind als Baulinien festgesetzt.

Für die übrigen Baugebiete gilt die offene Bauweise.

7. Gestaltung

Die Baukörper werden entsprechend des Bestandes mit geneigten Dächern festgesetzt. Dadurch soll, auch als zusätzliches Flächenpotential, der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen, die für die städtebauliche und räumliche Erscheinung vorrangig ist, wurde zeichnerisch festgesetzt und im Plan dargestellt.

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sind Satteldächer, bei der Villenbebauung, dem Charakter entsprechend, Zelt- bzw. Walmdächer vorgesehen.

Die Dachneigung orientiert sich am Bestand.

Die Vorgaben für Dachüberstände, maximale Kniestockhöhe, Dachneigung und Fassadengestaltung entsprechen dem örtlichen Baustil. Sie tragen dazu bei, dass sich die Neubauten harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzung für die Gestaltung der Dachaufbauten (stehende Formate und maximale Breite) dient dem ästhetischen, harmonischen Erscheinungsbild. Eine ausreichende Belichtung des Dachraumes wird durch diese Festlegung nicht beeinträchtigt.

Durch die im Textteil geregelten Zulässigkeits- und Gestaltungsvorgaben von Nebenanlagen- und Garagen soll vermieden werden, dass die Garagen und die Nebenanlagen ungeordnet auf dem Grundstück errichtet werden.

Da der Straßenraum sehr beengt ist, müssen die Garagen mit ihren Zu- und Abfahrten mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Automaten und Werbeanlagen entsprechen nicht den gestalterischen- und städtebaulichen Absichten und passen nicht zu dem Erscheinungsbild der Stadt. Sie dürfen weder an Gebäuden, noch an den Einfriedungen oder freistehend errichtet werden.

8. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird von der Augsburger Straße über den Erlenweg und über den Pappelweg erschlossen.

Sowohl der Erlenweg, als auch der Pappelweg sind als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO vorgesehen. Eine Verbindung der beiden Straßen durch einen Fußweg o.ä., die als Sackgassen mit Wendehammer enden, wird nicht für nötig gehalten.

Die Breite der Straßen wird überwiegend beibehalten.

Die Verbreiterung auf 5 m bzw. 5,5 m soll lediglich dort erfolgen, wo es für die Infrastruktur dringend erforderlich ist.

Eine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn ist nicht vorgesehen. Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Die Straßen sollen durch die Schilder Nr. 325 am Beginn und Nr. 326 am Ende (gemäß §42 Abs. 4 a StVO) als „verkehrsberuhigter Bereich“ gekennzeichnet werden.

Die Autofahrer müssen die Schrittgeschwindigkeit von 7 Km/h einhalten.

Das Parken ist im verkehrsberuhigten Bereich nur an den gesondert gekennzeichneten Flächen erlaubt. Die Besucherstellplätze sind entlang der Straße in Parkbuchten, unter Bäumen vorgesehen.

Entlang der Augsburgsberger Straße, an der Ostseite, sind ein Fuß- und Radweg in 3 Meter Breite und Parkbuchten für Längsparker geplant. Die Stellplätze werden durch Straßenbegleitgrün und Bäume aufgelockert.

Stellplätze im privaten Bereich:

In den Baugebieten mit Villencharakter und Geschosswohnungen (WB 5, 7 und 8) müssen die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze quartierweise in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Für die übrigen Baumaßnahmen sind die Garagen innerhalb der Bauräume bzw. an den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

Um die Wasserversickerung und damit die Grundwasserneubildung auch nach erfolgter Bebauung möglichst hoch zu halten, sollten die Stellplätze einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen als die Straßenflächen.

Schotterterrassen und Pflasterflächen mit hohem Fugenanteil tragen zudem zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und ermöglichen die Ansiedlung von Spontanvegetation.

9. Wasserrechtliche Belange

Im nördlichen Bereich, entlang der Donau, wurde vom Wasserwirtschaftsamt ein Damm und auf dem Flurstück 755/9 sowie auf dem Gelände des Bauhofes (Flurstück 2618) Aufschüttungen vorgesehen.

Die Dammkrone muss für die Versorgungsfahrzeuge befahrbar sein.

Entlang der Donau ist ein Schutzstreifen zwischen Dammkrone und der Bebauung erforderlich. Der Abstand von der Außenkante der Gebäude zu der in das Plangebiet gerichteten Außenkante der Dammkrone muss - je nach Höhe der Dammkrone - aus statischen Gründen mindestens 3 m bzw. 5 m betragen.

Im Süden, entlang der Flutmulde wird eine Hochwasserschutzmauer errichtet. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass der Mindestabstand der Gebäude zur Hochwasserschutzmauer mindestens 5 m ist.

Für die Oberflächenentwässerung im Straßenraum werden neue Sickerschächte gebaut, das anfallende Wasser wird über Pumpen in die Leitungen eingeleitet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser muss gemäß der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth weiterhin auf eigenem Grund und auf Kosten des Eigentümers versickert werden.

Im Falle eines Hochwassers werden Pumpen eingesetzt. In dieser Zeit kann die Funktion der Pumpen beeinträchtigt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Hochwasserfreilegung werden vom Wasserwirtschaftsamt in einem separaten Verfahren geklärt.

Die Lage der Versorgungsleitungen wurde im Plan zeichnerische festgesetzt.

10. Immissionen

Die schalltechnische Begutachtung der Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 25.08.2000 (Projekt-Nr. 01/6214/05) zur Beurteilung der Straßen- und Gewerbelärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Erlenweg / Pappelweg“ der Stadt Donauwörth.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl hinsichtlich der Straßenverkehrslärmimmissionen als auch der Gewerbelärmimmissionen eine Verträglichkeit mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen eines Besonderen bzw. Allgemeinen Wohngebietes besteht.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms können trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt werden, wenn passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind angesichts der bestandsorientierten Festsetzungen mit vorhandenen Wohngebäuden direkt östlich entlang der Augsburgener Straße auszuschließen.

Als passive Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Bereich der 1. Bauzeile östlich entlang der Augsburgener Straße für nach Westen, Norden und Süden ausgerichtete Fensteröffnungen mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen von Wohnungen Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen sind. Ferner sind für Schlafräume, die nur über die exponierten Gebäudeseiten mit nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) belüftet werden können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Des Weiteren wird empfohlen, Freisitze nicht vor den exponierten Westseiten der Gebäude anzubringen.

Bezüglich des Gewerbelärms der im Bebauungsplangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen (Druckerei, Bauhof/Flussmeisterei des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und Parkplätzen sowie Motorrad-Werkstatt) kann ebenfalls von einer Lärmverträglichkeit mit den geplanten Nutzungen als Allgemeines bzw. Besonderes Wohngebiet ausgegangen werden.

Es ist jedoch auszuschließen, dass die Druckerei in ein Allgemeines Wohngebiet integriert wird. Der nähere Bereich der vorhandenen Druckerei ist daher in ein Besonderes Wohngebiet einzufügen.

Im Sinne der Lärmvorsorge gegenüber Gewerbelärm empfiehlt das Gutachten, im Ostteil des sich nördlich des Druckereibetriebes anschließenden geplanten Wohngebiet die Fensteröffnungen von besonders ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht auf die zur Zufahrt der Druckerei hin exponierten Ost- und Südseiten der geplanten Gebäude auszurichten.

11. Öffentliche und private Grünflächen

Da es sich außer der Hochwasserfreilegung hier um ein bestehendes Baugebiet handelt und nur einzelne Verdichtungs- und Ergänzungsmaßnahmen sowie Ersatzbauten vorgesehen sind, beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen für Grünordnung und Freiflächengestaltung nur auf die Gestaltung der Tiefgaragen, der Einfriedungen und einige Gehölzstandorte.

Unter Hinweise wird die Gehölzliste vorgegeben.

Ziel der Vorgaben ist die Erhaltung und Sicherung von wertvollen Großgehölzen.

Der vorhandene Gehölzbestand soll durch lockere Neupflanzungen ergänzt werden.

Der vorhandene, zu erhaltende Gehölzbestand prägt das Bild des Planungsgebietes. Die Neupflanzungen sollten in Anlehnung an die vorhandene, natürliche Vegetation erfolgen. Hierfür ist unter den Hinweisen eine Gehölzliste beigelegt.

Die Bepflanzung um den Spielplatz dient zur Integration der Fläche in die Umgebung und gleichzeitig als optischer Schallschutz.

Tiefgaragen, die außerhalb der Wohngebäude liegen, müssen begrünt werden. Um die optimale Begrünung zu ermöglichen und diese langfristig zu sichern, ist eine ausreichend dimensionierte Überdeckung für die Bewurzelung erforderlich.

Die Zaunsockel dürfen aus tierökologischer Sicht nur in einer Höhe von maximal 20 cm errichtet werden.

Als Ausgleich für die Neubaumaßnahmen sollte im privaten Bereich je 250 m² angefangene Fläche ein Baum gepflanzt werden. Um die Blüh- und Fruchtvielfalt zu verstärken, können über die vorgeschlagene Pflanzliste hinaus Ziergehölze in die Pflanzauswahl einbezogen werden.

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grund der Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Hochwasserfreilegung erforderlich sind, werden im Zuge des Wasserrechtsverfahrens in einem landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt.

Donauwörth, Juli 2001

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister