

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Schrankenäcker, Bauabschnitt II" im Stadtteil Auchsesheim

Um im Stadtteil Auchsesheim neue Wohnbauflächen auszuweisen, hat der Stadtrat Donauwörth bereits im Jahre 1986 die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für den Bereich "Nördlich der Schrankenäcker" beschlossen und durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bauabschnitt I in diesem Gebiet. Im Zusammenhang damit wurde vom Stadtrat auch festgelegt, daß die Erschließung und Bebauung der übrigen Grundstücke in mehreren zeitlichen Abschnitten durchgeführt werden soll. Nachdem nun der erste Bauabschnitt größtenteils realisiert und bebaut ist, hat der Stadtrat am 28.06.1993 beschlossen, für den Bereich "Nördlich der Schrankenäcker, Bauabschnitt II" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes für den Bauabschnitt II liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Auchsesheim:
Fl.Nr. 88, 88/2, 90 (TF), 97 (Teilfläche Mühlfeldstraße), 98, 98/1 (vorhandene Pumpstation) und 194 (Teilfläche Feldweg)

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,12 ha und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es schließt im Osten an den vorhandenen Bauabschnitt I an.

Aufgrund der Vorgaben des ersten Abschnittes können in der jetzigen Planung die vorhandenen Straßen und Wege weitergeführt, abgerundet und die einzelnen Bauparzellen erschlossen werden. Es entstehen 25 Bauplätze, die größtenteils mit Einzelhäusern bebaut werden können. Lediglich auf zwei Grundstücken ist die Errichtung von je zwei Doppelhaushälften vorgesehen. Alle Gebäude sind entsprechend dem Bauabschnitt I nur als eingeschossige Häuser mit

ausgebautem Dachgeschoß und einer Dachneigung von 40° bis 50° in offener Bauweise zugelassen und passen sich damit dem bestehenden Dorfcharakter an.

Bei insgesamt 27 Gebäuden und einer Nettowohnbaufläche von ca. 1,85 ha ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 14,6 Wohnungen/ha, die Brutto-Wohnungsdichte beträgt 12,7 Wohnungen/ha.

Das Gelände ist eben. Der Grundwasserstand richtet sich nach dem Stand des Donauwassers und kann bei ungünstigen Verhältnissen Geländeoberkante erreichen. Durch den im Westen angrenzenden Feldweg und die daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen treten im Planungsgebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht durchzuführen, da sich das Baugebiet im wesentlichen nur über ein Privatgrundstück erstreckt und sich die Erschließungsanlagen teilweise auf bereits bestehenden städtischen Straßen und Wegen, die ausgebaut werden, befinden. Nach der Vermessung der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen können die Parzellen privat veräußert und bebaut werden.

Ein großer öffentlicher Kinderspielplatz ist im angrenzenden Baugebiet "Schrankenäcker" bereits vorhanden, dessen Fläche im Zuge des Bauabschnittes I für das Baugebiet "Nördlich der Schrankenäcker" erweitert wurde.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Mühlfeldstraße und die Straße "Schrankenäcker", die beide in die Kreisstraße DON 28 einmünden. Ab der Einmündung Kornstraße besteht darüber hinaus eine Geh- und Radweganbindung zur Kernstadt über den Glockenfeldweg sowie in verschiedene andere Richtungen. Von der geplanten Ringstraße ermöglicht eine kurze Fußwegverbindung in Richtung Westen den Zugang in die freie Landschaft, wobei der

angrenzende Feldweg (Fl.Nr. 195) weiterhin ausschließlich für die Landwirtschaft vorhanden bleibt und keine Erschließungsfunktion hat.

Die Mühlfeldstraße (Fl.Nr. 97) im Bereich des Baugebietes ist derzeit in geschottertem Zustand und soll, wie im Bauabschnitt I, gemäß den Festsetzungen als verkehrsberuhigter Bereich mit den erforderlichen Verkehrsschleusen an den Zu- und Abfahrten hergestellt und beschildert werden. Gleiches gilt für den gesamten Bereich der neu herzustellenden Erschließungsanlagen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der bestehende Feldweg (Fl.Nr. 194), wird bis zur vorhandenen Pumpstation ausgebaut und erschließt die an der südlichen Grenze des Baugebietes liegenden Baugrundstücke.

Das Baugebiet kann an die bestehende städtische Wasserversorgung des Stadtteiles Auchsesheim, die mittlerweile an das zentrale Netz der Stadt Donauwörth angebunden ist, angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende städtische Kanalisation (Trennsystem), die über eine Druckleitung an die Sammelkläranlage Donauwörth angeschlossen ist.

Für die Straßenentwässerung ist die Verlegung eines Regenwasserkanals erforderlich.

Um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung der privaten Grundstücke prüfen zu können, werden im Baugebiet Bodenschürfen durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen sowie der aus dem Bauabschnitt I gewonnenen Erkenntnisse soll dann die Sickerfähigkeit des Baugrundes beurteilt werden.

Der Anschluß an das Stromversorgungsnetz der LEW bereitet keine Schwierigkeiten.

Für das Neubaugebiet kann bei Bedarf eine Erdgasversorgung erfolgen.

Der Flächenanteil der Erschließungsanlagen beträgt insgesamt ca. 0,26 ha.

Im einzelnen werden zur Erschließung des Baugebietes folgende Kosten veranschlagt:

1. <u>Erwerb der Grundstücksflächen für die Erschließungsanlagen</u> ca. 1.620 m ²	81.000,- DM
2. <u>Herstellung der Erschließungsanlagen</u>	
<u>2.1 Beitragsfähige Kosten</u> für die Herstellung der Straßen und Wege mit Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Begrünung und Bepflanzung, Planung und Bauleitung, Vermessung	537.000,- DM
Zwischensumme:	<hr/> 618.000,- DM

Der nach Abzug des städt. Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand für diese Kosten incl. des Grunderwerbs ist gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen. Nach derzeitiger Kostenschätzung ergibt sich pro m² Bauland ein durchschnittlicher Preis von ca. 30,00 DM.

3. Kanalisation

Verlegung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation abzügl. des Anteils der Straßenentwässerung	234.000,- DM
--	--------------

4. Wasserversorgung

ca. 320 lfm PVC-Rohre mit Erdarbeiten,
Auffüllmaterial, Rohren, Formstücken
und Armaturen incl. aller Lohnkosten 40.000,- DM

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal-
und Wasseranschlüsse werden nach den geltenden
Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabensatzung erhoben

Gesamtsumme der Erschließungsmaßnahmen ca. 892.000,- DM
=====

Donauwörth, 16.11.1994/04.03.1995
Stadtbauamt/au

Dr. Alfred Böswald
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

