

Begründung  
zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Kühberg"

Die ehemalige Gemeinde Berg hatte im Jahre 1970 auf Drängen ihrer Bürger mit Gemeinderatsbeschluß vom 28. 8. 1970 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Kühberg" in die Wege geleitet. Der Bebauungsplan konnte jedoch nicht weiterverfolgt werden, da weder die Abwasserbeseitigung noch die ausreichende Trinkwasserversorgung nachweislich gesichert war, wie dies das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth seinerzeit für notwendig erachtete.

Im Zuge der Eingemeindungsverhandlungen mit Berg hat sich die Stadt Donauwörth bereit erklärt, für das Gebiet "Kühberg" eine Bebauungsmöglichkeit zu erreichen.

Der Bebauungsplan-Entwurf, gefertigt vom Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit H. Arch. G. Kraus, Donauwörth, vom 10.1.1975, gelangte bis zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange, blieb aber dann hängen, als einige Grundstückseigentümer innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes sich weigerten, ihr Grundstück einer Bebauung zuführen zu lassen. Damit wurden Grundzüge der Planung entscheidend beeinflusst.

Der Stadtrat beschloß daher in der Sitzung vom 22. 7. 1975, den Bebauungsplan-Entwurf aufgrund der geänderten Sachlage neu zu überarbeiten.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf für das gesamte Stadtgebiet ist das Baugebiet als solches aufgenommen.

Gegenüber dem Planentwurf der ehemaligen Gemeinde Berg ist im jetzigen Entwurf das geplante Cafe nicht mehr aufgenommen, weil dafür keine Notwendigkeit gesehen werden kann. Wichtiger erschien die Schaffung einer Grünzone als Übergang in die offene Landschaft.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme von 2 Grundstücken, die der Stadt bzw. Spitalstiftung Donauwörth gehören, in Privatbesitz. Die Vielzahl der Grundstücke, die z. T. sehr schmalen Zuschnitt haben, lassen eine Grenzregelung zur Schaffung geeigneter Bauplätze nicht zu. Der Stadtrat Donauwörth ordnete deshalb mit Beschluß vom 12. 12. 1974 gemäß § 46 Abs. 1 BBauG die Umlegung an. In der Gemarkung Berg steht die Flurbereinigung vor dem Abschluß. Das Gebiet Kühberg wurde zwar miteinbezogen, jedoch zum größten Teil unverändert belassen.

Das von Ost nach West sich erstreckende und zur Bebauung vorgesehene Gelände hat ein Ausmaß von etwa 9 ha, senkt sich wiegenförmig in die Mitte und weist eine Hanglage auf, die von Norden nach Süden ungleichmäßig abfällt. Die nördliche Begrenzung bildet die ehemalige Bundesstraße 25, die nach dem bereits abgeschlossenen Neubau der B 25 als Erschließungsstraße verwendet werden kann. Östlich des Baugebietes grenzt das Gelände an den Friedhof, während im Westen die Anhöhe der ehemaligen Kiesgrube den Abschluß bildet. Hangabwärts wird die Tiefe der Bebauung auf ca. 200 m beschränkt.

Gegenüber der früheren Planung haben sich insoweit Änderungen ergeben als, wie bereits erwähnt, die alte B 25 für die Aufnahme des zu- und abfließenden Anliegerverkehrs einbezogen werden kann. Die übrigen Erschließungsstraßen sind dem Gelände weitgehend angepaßt. Das Baugebiet erhält einen Anschluß an die Straße "Schwärzweg" im Talgrund, die wieder hinaufführt zum alten Stadtteil mit Kirche, Friedhof und Schule. Fußwegverbindungen in nord-südlicher wie in ost-westlicher Richtung schließen an an die Grünflächen und Kinderspielplätze, ebenfalls in Richtung Stadtmühlenfeld. Die Bebauung sieht 52 Einfamilienwohnhäuser, z. T. mit Ausbau des Untergeschosses, und ca. 22 zweigeschossige Reihenhäuser vor. Eingeplant ist ein öffentlicher Kinderspielplatz und bei den Reihenhausezeilen 2 privat einzurichtende.

Bedingt durch die z. T. gewerblich genutzten Grundstücke Flurstück-Nr. 519, 520, 520/2 und 520/3 (nach Abschluß der Flurbereinigung sind es die Fl.Nr. 235 und 236) - im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen - war im Anschluß an diese Grundstücke bis westlich und südlich an die Erschließungsstraße und des Stichweges 2, mit den weiter nach Süden und Osten führenden Fußwegen, dieser Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet vorzusehen. Der übrige Bereich wird Reines Wohngebiet, wie im Stadtratsbeschluß vom 15. 7. 1976 Nr. 895 bestimmt ist.

Durch das Baugebiet verläuft die Grenze der weiteren Schutzzone des geplanten Wasserschutzgebietes nach dem Vorschlag des Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz vom September 1963 für die WV Staatsgut NeuhoF. Diese Schutzzone schließt den Brunnen für die WV Stadt Donauwörth im Röthelfeld m. ein. Die Stadt ist der Ansicht, daß eine Verlegung der vorläufigen Schutzzonengrenze ohne Schwierigkeiten möglich sein wird. Die Abwasserbeseitigung mit Anschluß an die städtische Kanalisation ist realisierbar. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die städtische Trinkwasserversorgungsanlage im Röthelfeld.

Eine das Baugebiet durchziehende private Wasserleitung mehrerer Grundstückseigentümer des Stadtteiles Berg wird stillgelegt.

Die Trinkwasserversorgungsleitung des Staatsbrunnens zum Staatsgut Neuhof führt ebenfalls durch das Baugelände, wird aber, soweit erforderlich, umgelegt.

Zur Gewährleistung des ausreichenden Wasserdruckes wird derzeit die Verbindung der Versorgungsleitung für das Baugelände mit der ebenfalls fertiggestellten Einspeiseleitung NW 250 mm, die zur Hochreserve der städtischen Trinkwasserversorgungsleitung führt, hergestellt. Mit dem Abschluß der Arbeiten ist in Kürze zu rechnen.

Für die Erschließung des Baugeländes werden voraussichtlich circa 1,4 Mio. DM aufzuwenden sein. Im einzelnen sind angesetzt:

A) Wasserversorgung

	DM
1. Neuverlegung von ca. 1520 m Rohrleitungen, Hydranten usw.	ca. 108.470,00
2. Anschluß und Rohrnetzverbund mit bestehender öffentlicher Versorgungsleitung b. Stadtmühlenfeld	ca. 5.325,00
	ca. 113.795,00

B) Kanalisation (Trennsystem)

Schmutz- und Tagwasserleitungen ca. 2100 lfdm x 260,00 DM	ca. 546.000,00
---	----------------

C) Straßenbau einschließlich Gehwege

Längen ca. 2000 m mit ca. 13515 qm x 47,00 DM	ca. 635.205,00
---	----------------

D) Straßenbeleuchtung

Ansatz mit 35 Straßenlampen einschließlich Kabelleitungen a 3.000,00 DM	ca. 105.000,00
	ca. 1.400.000,00
	=====

Die Umlegung der anfallenden Erschließungsbeiträge erfolgt nach der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 29.11.1974 (Anteil der Stadt = 10 %), sowie nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Donauwörth, 18. November 1976

  
Erster Bürgermeister