

Bebauungsplan "D E R J O H A N N I S - P A R K"  
der Stadt D o n a u w ö r t h im Stadtteil Nordheim

## **B E G R Ü N D U N G** (§ 9 Abs. 8 BauGB)

bestehend aus 9 Seiten

### **1. ZIEL**

Die Stadt Donauwörth mit 18.026 Einwohnern (31.12.95) zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung.

Die rege Wohnbautätigkeit der letzten Jahre führte dazu, daß die Stadt ausreichendes Angebot an Wohnungen hat, jedoch noch ein Bedarf an Sonderwohnformen, wie eben "betreutes Wohnen" besteht. Nach der demographischen Entwicklung wird sich die Alterspyramide zu einem Alterspilz entwickeln, welche derartige alternative Lebensformen herausfordert.

Diesem Ziel gerecht zu werden dient auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Die Planung gerade auf diesen Grundstücken bietet sich an, nachdem die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. seit 01.12.89 die ehemalige Grundschule Nordheim auf 25 Jahre angemietet und zu einer Senioren Tages- und Begegnungsstätte, unter Aufwand erheblicher Mittel, ausgebaut hat. Nachdem die Regierung von Schwaben damals die Errichtung dieses Altenbetreuungsentrums befürwortet und gefördert hat befinden sich dort heute alle Voraussetzungen für die Betreuung der Anlage bis hin zur möglichen Frisch-Menü-Versorgung durch die vorhandene Küchenanlage. Die Verwaltung der Johanniter, Regionalverband Nordschwaben - Augsburg, und die Organisation des Behindertenfahrdienstes von diesem Seniorenzentrum aus gewährleisten weiterhin eine stetige Beratung und Mobilität für die betreuten Bewohner.

### **2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Stadt Donauwörth hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977. Dieser und auch ein Landschaftsplan werden derzeit neu aufgestellt. In diese laufenden Planungen werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen.

### 3. UMGRIFF

- 3.1 Der überplante Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke
- Fl.-Nr. 42/2 und
  - Fl.-Nr. 331 - anteilig: Anschlußbereiche an die Bäumenheimer Straße
  - Fl.-Nr. 324 - anteilig: Pestalozzistraße
  - Fl.-Nr. 325 - nahezu vollständig: Senioren-Tages- und Pflegestätte (ehemalige Schule mit Turnhalle)
  - Fl.-Nr. 323 - anteilig: teils offener, teils verrohrter Graben
  - Fl.-Nr. 330 - vollständig: Böschungsbereich
  - Fl.-Nr. 366 - vollständig: derzeitige Wiese
  - Fl.-Nr. 367 - anteilig (1 Parzelle)

- 3.2. Begrenzt wird der Geltungsbereich
- im Norden durch die Pestalozzistraße
  - im Osten teils durch anschließende Wohnbebauung teils durch die Bäumenheimer Straße
  - im Westen durch den Graben und die anschließende freie Flur sowie einen Bolzplatz
  - im Süden durch die freie Flur

### 4. FLÄCHENGLIEDERUNG/BEGRÜNUNG

(die Flächen sind aus den vermessungsamtlichen Grundplänen i.M. 1:1.000 entnommen und können deshalb nur annähernd genau sein!)

#### 4.1. Grünflächen

Bereits bestehende und verbleibende Grünflächen

- Umfeld der ehem. Schule und dem heutigen Seniorenzentrum	2.710	
- Fläche Platz der Stockschützen	430	
Summe vorhandene Grünflächen		3.140 qm

Neu anzulegende Grünflächen

- Grünflächen zwischen den Gebäuden und dem verbleibenden Umland (nach dem Stand der Genehmigungsplanung der "Garant Wohnbau GmbH")	6.200	
- Grünfläche des Privatgrundstücks (Anteil Fl.-Nr. 367)	1.200	
Summe neu anzulegende Grünflächen		7.400 qm

Wasserflächen

- des vorhandenen offenen Grabens	100	
- Fläche für Landschafts(Versickerungs)see	1.200	
Summe Wasserflächen		1.300 qm

Summe aller ausgewiesenen Grünflächen einschließlich der Wasserflächen

11.840 qm

#### 4.2. Verkehrsflächen

Bereits bestehende und verbleibende Verkehrsflächen

- Pestalozzistraße	1.060	
- Zufahrt Seniorenzentrum mit bestehendem Platz	760	
- Teilbereiche d. Bäumenheimer Str.	1.160	
Summe vorhandener Verkehrsflächen		2.980 qm

Neu anzulegende Verkehrsflächen

- Parkplätze	840	
- Zufahrten dazu	1.000	
- Fußwege	1.150	
- Plätze und Terrassen	320	
Summe neuer Verkehrsflächen		3.310 qm

Summe aller ausgewiesenen Verkehrsflächen 6.290 qm

#### 4.3. Überbaute Flächen

- der bereits bestehenden Gebäude		1.120 qm
- der neu geplanten Gebäude: Wohngebäude (Planung "Garant Wohnbau GmbH")	2.440	
überdachte Verbindungswege Garagen und Carports	370 250	3.060 qm
- Überbaubare Flächen nördlich der Turnhalle Privatfläche auf Fl.-Nr. 367		2.580 qm 430 qm

Summe aller überplanter Flächen (Gebäude und überbaubare Flächen) 7.190 qm

zum Vergleich:

überbaubare Grundstücksflächen

bereits überbaute Flächen	1.120 qm
zusätzliche Flächen innerhalb der Baugrenzen	7.670 qm
Summe der überbaubaren Flächen	8.790 qm

#### 4.4. Städtebauliche Werte

(Flächenvergleiche)

- Geltungsbereich	25.320 qm = 100,00 %
- überplante Flächen (Gebäude) (Planung "Garant Wohnbau GmbH")	7.190 qm = 28,40 %
- überbaubare Flächen 8.790 qm = (Gesamt-Fl. innerhalb d. Baugrenzen)	
- Verkehrsflächen	6.290 qm = 24,84 %
- Grünflächen incl. Wasserflächen	11.840 qm = 46,76 %

## 5. BEBAUUNG

### 5.1. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als **SONDERGEBIET "Betreutes Wohnen"**, im äußersten Südosten als **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** festgesetzt.

Zugelassen sind 8 Mehrfamilien-Wohngebäude mit je 2 Vollgeschoßen, höchstens jedoch 3 Vollgeschoßen (nur mittiges Haus) im **SONDERGEBIET "Betreutes Wohnen"**, und 1 freistehendes Wohnhaus mit 2 Vollgeschoßen, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dach liegt, mit nicht mehr als 2 Wohnungen, im **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**.

Unterhalb der Vollgeschoßgrenze ausgebaute Satteldächer mit Dachneigung von 28° - 30° im **SONDERGEBIET** und ausbaubare Satteldächer mit Dachneigung 42° - 48° im **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET** tragen naturrote Ziegeleindeckung, wobei zusammengehörige Hausgruppen sowie zugehörige Garagen und evtl. Carports ein und dieselbe Dachneigung haben. Die Gestaltung aller Gebäude hat in traditioneller und landschaftsorientierter Weise zu erfolgen: die Fassaden tragen hellen Putz; Teilbereiche (z.B. Balkone) können in Holz mit natürlichen Farbtönen ausgeführt werden.

### 5.2. Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung A1827/97-AB der Firma UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH vom 24.02.97 angefertigt um die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Das Planungsgebiet wird durch den Schienenverkehrslärm der Bahnlinien Augsburg-Nördlingen und Ingolstadt-Neuoffingen beeinträchtigt. Im Abstand von 220 m zur Schienenachse liegt z.B. eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an den geplanten Nutzungen von bis zu 6,5 dB (A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) vor.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Lärmschutzbaumaßnahmen (baulich bzw. passiv) erforderlich.

Die nicht vermeidbaren - teilweise zu erwartenden - Lärm- und Geruchbelästigungen der südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

### 5.3. Hochwasserschutz

Im noch gültigen Flächennutzungsplan von 1977 ist das Gebiet nicht als Überflutungsfläche ausgewiesen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth liegen jedoch Pläne aus den 20-er Jahren vor, nach welchen die gesamte Fläche innerhalb von Hochwassergrenzen liegt. Eine schlüssige Ableitung der Hochwasserstände daraus ist jedoch nicht möglich, da die damaligen Geländebeziehungen verändert wurden (Grabenräumung und Auffüllung des Materials entlang der Ufer, Bachverrohrung) und Vergleiche mit den Hochwassergrenzen im Gelände nicht mehr passend wären.

Das Jahrhunderthochwasser im April 1994 hatte die Hoffläche des Seniorenzentrums geringfügig überflutet (rückstauendes Wasser!), was auch noch aus vorhandenen Luftaufnahmen nachvollziehbar ist.

Nachdem zur weiteren Nutzung des Hauses Stege nicht gebaut werden mußten, wird von einer Überflutung von ca. 10 cm ausgegangen was einen Hochwasserspiegel auf der Höhe 400,50 NN ergeben würde (EG-Boden Seniorenzentrum: 401,26 NN).

Bei Einrechnung entsprechender Sicherheit und zum Schutz der neuen baulichen Anlagen bei Hochwasser wird deshalb eine Höhe für den EG-Boden von 401,80 NN zugelassen.

Damit wird eine Auffüllung des Geländes im Bereich der Wohngebäude unvermeidlich - ein entsprechender Ausgleich wird jedoch geschaffen durch Abgrabungen im Südwesten in dessen Zusammenhang auch ein Landschaftssee entsteht.

Die Geländeprofile sind als weiche Übergänge mit nur geringen Steigungen auszuführen.

Die Retentionsraumbilanz dieser Bauleitplanung garantiert einen Ausgleich bzw. eine geringe Mehrung an Retentionsraum. Mit der Genehmigungsplanung ist jeweils Nachweis darüber zu führen.

#### 5.4. Denkmalpflege

Auf das Bodendenkmal "Siedlungsbefunde im Luftbild (7330/0130), 700 m ssö. der Kirche von Nordheim" wird hingewiesen.

Neben den Festsetzungen § 13 macht das Bay. Landesamt für Denkmalpflege folgende Hinweise:

"Es wird vorgeschlagen möglichst bald im gesamten Planungsgebiet mit Sondagen die archäologische Situation zu klären und ggf. Rettungsgrabungen zu beginnen. Wenn man die einzelnen Bauvorhaben abwartet, kommt es erfahrungsgemäß zu kostspieligen Verzögerungen und erheblichen Problemen bei der Organisation der für den Denkmalschutz erforderlichen Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß Rettungsgrabungen auch einen größeren Umfang annehmen können.

Ferner sieht sich das Bay. Landesamt für Denkmalpflege wegen der eingeschränkten Haushaltsmittel und der Verringerung der Förderung durch das Arbeitsamt derzeit außerstande, vor allem bei größeren Untersuchungen, alle Kosten alleine zu tragen (Art. 22 DSchG). Die Durchführung von Ausgrabungen gehört auch nicht zu den Pflichtaufgaben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (Art. 12. DSchG) Bei umfangreicheren Untersuchungen ist es erforderlich, einen Finanzierungsplan auszuarbeiten, der die vom Verursacher der Ausgrabungen aufzubringenden Mittel und die Höhe der staatlichen Beteiligung durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege festlegt."

## 6. VERSORGUNGSANLAGEN

### 6.1. Wasserversorgung

Nach Angaben der Stadt Donauwörth ist die Wasserversorgung durch das eigene städtische Wasserleitungsnetz von der Kernstadt her sichergestellt.

Bezüglich der vorhandenen Versorgungsleitungen wird Nachweis über ausreichende Dimensionierung zu führen sein. Hinsichtlich des Brandschutzes wurde der Kreisbrandrat am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme erfolgte nicht sodaß davon ausgegangen werden darf, daß Bedenken nicht bestehen.

- 6.2. Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle werden die Wassermengen voraussichtlich aufnehmen können. Für Einleitung von Niederschlagwasser aus dem Baugebiet über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für entsprechende Rückhaltemaßnahmen gegen eine Abflußverschärfung bietet sich der geplante Landschaftsteich an. Um der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken sind, wo möglich, versickerungsfördernde Maßnahmen vorzusehen: Niederschlagwasser von Straßen und Wegen sind ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen zu lassen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern. Gleiches gilt für die nicht stark frequentierten Parkflächen und deren Zufahrten. Begleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen sind dafür anzulegen. Wege und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu versehen. Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dach- und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A138 dem Untergrund zuzuführen. Die Kläranlage Donauwörth kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Der geplante Landschaftsteich ist ohne ständige Verbindung zum angrenzenden offenen Graben derart anzubinden, daß zwischen Graben und Landschaftssee eine Überlaufschwelle eingebaut wird, welche so hoch festzulegen ist, daß der See zu dem Zeitpunkt geflutet wird, zu dem das geplante Baugebiet ohnehin überflutet worden wäre. Die Ufergestaltung des Sees und des offenen Grabens ist entsprechend der Ziele der Landschaftspflege, der Grünordnung und des Naturschutzes durchzuführen, was beim erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit darzustellen ist. Genaue Höhen über den Grundwasserstand liegen nicht vor, es ist jedoch von hohem Grundwasserstand auszugehen - deshalb wird darauf hingewiesen, daß evtl. Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

- 6.3. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, sichergestellt. Dazu wird erforderlich die bestehende 20 kV-Freileitung D 1 V 2 A abzubauen. Dieser Abbau wird erst nach Inbetriebnahme der geplanten neuen Transformatorstation einschl. der Kabelleitung möglich. Bis dahin kann der 15 m breite Schutzbereich nur mit Auflagen und eingeschränkt bebaut, bepflanzt bzw. verändert werden. Arbeiten in Schutzzonen dürfen nur unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt werden. Dazu sind, wegen der bestehenden Lebensgefahr, rechtzeitig mit der Betriebsmeisterstelle, Herrn Bezirksmeister Gruber, Am Stillflecken 5, 86609 Donauwörth, Tel. 0906/7808-322, alle Details abzustimmen. Für die Transformatorstation ist der geeignete Standort in Abstimmung mit den LEW festzulegen; ebenso sind Einzelheiten rechtzeitig untereinander zu vereinbaren. Die Hausanschlüsse im Geltungsbereich werden als Erdkabelanschlüsse ausgeführt. Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von mehreren Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebietes erforderlich, deren Standorte erst in Verbindung mit der detaillierten Netzplanung festgelegt werden können. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird den LEW frühestmöglich bekanntgegeben.
- 6.4. Gasversorgung  
Die Versorgung mit Gas ist von der Bäumenheimer Straße her sichergestellt. Als Heizenergie wird Erdgas empfohlen.
- 6.5. Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereichs wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt, wozu jedoch die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich wird. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich sind so früh wie möglich bekanntzugeben, damit ein rechtzeitiger und koordinierter Ausbau des Fernmeldenetzes für dieses Projekt möglich wird.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Erschließung durch Fachbüros erfolgen, welche sich mit den einschlägigen Fachbehörden abzustimmen haben.

## 7. ERSCHLIESSUNG / KOSTEN

Die Erschließung der Anlage ist sichergestellt von der Pestalozzistraße her über das vorhandene Seniorenzentrum im Norden sowie dem direkten Anschluß an die Bäumenheimer Straße im Südosten, von welcher auch die Haupterschließung der Neubauten erfolgt.

Die innere Erschließung - als reine Fußgängerzone - erfolgt durch überdachte Verbindungen zwischen den Häusern. Weitere Fuß- und Spazierwege, welche das Gebiet umfassen und durchqueren führen die künftigen Bewohner zu den geplanten Pavillons, einer Bocciaanlage und dem biotopartigen Landschaftssee.

Für die Erschließung des Gebietes sind voraussichtlich folgende Anlagen erforderlich für welche die Kosten geschätzt werden:

(die folgend aufgeführten Massen beinhalten nur den Bedarf im Bereich öffentlicher Flächen mit Grundstücksanschlüssen. Anlagen auf dem privaten Grund sind nicht erfaßt)

#### 7.1. Straßen und Anbindungen

- Umbauten der Bäumenheimer Straße im Anschlußbereich	Ansatz	ca.	15.000
- Rad- und Fußweg a.d. B-heimer Str. ca. 90 lfdm	je	200	ca. 18.000
- Fußweg a.d. Pestalozzistr. ca. 130 lfdm	je	120	ca. 15.600

#### 7.2. Wasserversorgung

Wasserversorgungsleitungen ca. 40 lfdm	je	200	ca. 8.000
Grundstücksanschlüsse ca. 5 Stück	je	1.200	ca. 6.000

#### 7.3. Schmutzwasserleitung

ca. 10 lfdm	je	700	ca. 7.000
Grundstücksanschlüsse ca. 5 Stück	je	5.000	ca. 25.000

#### 7.4. Versorgung mit Erdgas abhängig von Bedarf und Kosten hier nur angesetzt:

Gas-Verteilerleitungen ca. 40 lfdm	je	180	ca. 7.200
---------------------------------------	----	-----	-----------

#### 7.5. Straßenbeleuchtung

Straßenleuchten ca. 2 Stück	je	5.000	ca. 10.000
--------------------------------	----	-------	------------

#### 7.6. Fernmeldetechnische Versorgung

nur Graben ca. 40 lfdm	je	120	ca. 4.800
---------------------------	----	-----	-----------



## 7.7. Grünflächen

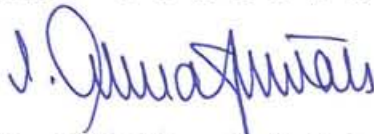
Für Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist hier nur das Begleitgrün am Rad- u. Fußweg der Bäumenheimer Straße pauschal angesetzt	ca. 3.000
Summe Erschließungskosten	ca. 119.600
gerundet	ca. 120.000

## 8. KOSTEN-UMLEGUNG

Die Kosten für die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch werden in Höhe von 90 % auf die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Maßgabe der Satzung der Stadt Donauwörth umgelegt. Die Kostenbeiträge für Wasserversorgung, Grundstücksentwässerung, Kraft- und Energieversorgung richten sich nach den einschlägigen städtischen Gebührensatzungen bzw. den Bestimmungen der Versorgungsträger.

Aufgestellt:  
Donauwörth am 20. Januar 1997  
letztmals geändert am 25.09.97

Stadt Donauwörth



Dr. Alfred Böswald  
(Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth)

