

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

Änderung des Bebauungsplanes
"IV. Bauabschnitt in der Parkstadt"

Begründung
Gemäss § 9, Abs. 8 BAUGB

Obel - Zimmermann und Partner
Freie Architekten
Teutonenweg 10
86609 Donauwörth

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" der Stadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries gemäß § 9, Abs. 8 BauGB.

1. Allgemeines

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" soll eine bisher bestehende Baulücke (fehlender Bedarf und unwirtschaftliche Lösung an diesem Standort für ein Garagengebäude) geschlossen werden und somit der bestehende Stadtrand homogen arrondiert werden.

2. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und öffentlichen Institutionen (Neubau Kreiskrankenhaus usw.) sowie durch eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl mehrerer Betriebe, besteht dringender Wohnbedarf entsprechend dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

Ebenso besteht kein Bedarf mehr für die bisher im Bebauungsplan ausgewiesene 2-geschossige Gemeinschaftsgarage, da die bisher notwendigen Stellplätze entweder auf dem eigenen Grundstück oder auf anderen Grundstücken geschaffen wurden. Resultierend aus dieser Änderung sind die Lage und Orientierung der bisher ausgewiesenen Wohnbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Situation anzupassen.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, in dem die jetzt vorgesehene Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aus diesem Grund ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" wird begrenzt:

- im Norden durch Flur-Nr. 2534/5, bebaut mit einer 4-geschossigen Wohnanlage mit Tiefgarage;
- im Osten durch den bestehenden Feld- und Wirtschaftsweg Flur-Nr. 269;
- im Süden durch Flur-Nr. 2533 und Flur-Nr. 2534, jeweils mit einer 4-geschossigen Wohnanlage bebaut sowie durch Flur-Nr. 2532/16 mit einer öffentlichen Straße (Eichenstraße) bebaut;
- im Westen durch Flur-Nr. 2550 als öffentliche Grünfläche im bestehenden gültigen Bebauungsplan ausgewiesen und entsprechend bepflanzt.

Der Geltungsbereich selbst umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 2532/16 Teilfläche, Flur-Nr. 2534/1, Flur-Nr. 2534/2, Flur-Nr. 2534/3 Teilfläche, Flur-Nr. 2534/4 und Flur-Nr. 2533 kleine Teilfläche, Gemarkung Donauwörth.

5. Bestand

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" ist derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Flur-Nr. 2534/4 und Flur-Nr. 2534/2 Teilfläche ist mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg, Längsparkstreifen mit Baum- bzw. Pflanzflächen und Wendehammer bebaut und ist zu erhalten. Flur-Nr. 2532/16 Teilfläche ist mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg bebaut. Davon ist die nördliche Teilfläche aufzulassen und als private Grünfläche der Flur-Nr. 2534/3 zuzuführen. Die Restfläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu erhalten. Der südöstliche Grundstücksbereich von Flur-Nr. 2534/1 ist mit einer privaten Parkfläche (Kfz-Stellplätze), Feuerwehrezufahrt und Müllboxanlage bebaut. Die private Parkfläche ist aufzulassen und den in der Änderung des Bebauungsplanes festgelegten Festsetzungen zuzuführen. Die bestehende Feuerwehrezufahrt ist zu erhalten und entsprechend der DIN 14090 zu ergänzen und auszubauen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 2534/2 besteht eine Feuerwehrezufahrt für das nachbarliche Wohngebäude auf Flur-Nr. 2533. Diese ist zu erhalten und auch für das auf dem Grundstück geplante Wohngebäude entsprechend DIN 14090 zu ergänzen und auszubauen. Die im südöstlichen Grundstücksbereich von Flur-Nr. 2534/1 und in Flur-Nr. 2532/16, sowie in der Flur-Nr. 2534/3 Teilfläche bestehenden Versorgungs- und Abwasseranlagen sind zu erhalten. Die auf Flur-Nr. 2534/3 Teilfläche bestehenden Großgrünpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind zu erhalten.

Das Gelände ist hängig und fällt nach Süd-Osten ab. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Augenschein steht bindiger Boden mit wechselnder Beschaffenheit (Riesauswurf) an. Von den östlich des Geltungsbereiches auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, zu erwarten und hinzunehmen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

Die im bisherigen gültigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen Flur-Nr. 2532/16 (Eichenstraße) und Flur-Nr. 2534/4 (Fichtenstraße) ist in dieser Form nicht mehr notwendig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches ist eine nicht zu bebauende private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Ausnahmen nach BauNVO werden nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) dem höchstzulässigen Wert der BauNVO. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde gegenüber dem höchstzulässigen Wert der BauNVO geringfügig reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt und es werden nur Einzelhäuser ohne Beschränkung der Wohnungszahl mit bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" wird über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Norden (Fichtenstraße) und Süden (Eichenstraße) mit der Ergänzung einer Wendepalte ausreichend erschlossen und ist über diese beiden Erschließungsstraßen an die westlich im Abstand von ca. 50 m des Geltungsbereiches verlaufende Haupteerschließungsstraße (Perchtoldsdorfer Straße) an das städtische Straßennetz optimal angebunden.

Mit der Änderung bzw. Auflassung der im bisherigen, gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Straßenverbindung zwischen Fichten- und Eichenstraße zusammen mit der verbleibenden angeknickten Straßenführung und der Ausbildung von Strichstraßen mit Wendeflächen soll jede Art von Durchgangsverkehr unterbunden und ein Maximum an Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Die privaten Stellplätze sind im Bereich des zentralen Fuß- und Radweges über eine Mischverkehrsfläche für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich 4 - 7 km/h) bei geringer Straßenraumbreite an das schon bestehende öffentliche Straßennetz (Fichten- und Eichenstraße) angebunden.

7.2 Fußgänger

Mit dem zentralen, die beiden Erschließungsstraßen (Fichten- und Eichenstraße) verbindenden Fuß- und Radweg (gleichzeitig Feuerwehrzufahrt) zusammen mit den angrenzenden verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen und den daran angebundenen Gehwegen der v. g. Erschließungsstraßen wird eine gute Verknüpfung mit dem bestehenden Gehweg- und Fußwegenetz hergestellt und eine kurze fußläuferische Verbindung zu den nahen, zentralen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Post, Läden für den täglichen Bedarf usw.) gewährleistet.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen auf den privaten Grundstücken untergebracht und ist zu mindestens 2/3 der notwendigen Stellplätze mit den festgesetzten 1,5 Stellplätzen pro Wohnung in unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nachzuweisen. Oberirdische Garagen werden nicht zugelassen. Zusätzlich sind öffentliche Parkflächen als Längsparkstreifen entlang der Fichtenstraße (Flur-Nr. 2534/4 und Flur-Nr. 2534/2 Teilfläche) vorhanden.

7.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" wird zentral von der eigenen Wasserversorgungsanlage der Stadt Donauwörth mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Dargebot ist mengen-, güte- und druckmäßig ausreichend.

Die Wasserversorgungsanlagen sind schon bestehend und verlaufen in den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und im Bereich des geplanten zentralen Fuß- und Radweges.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" werden im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal (DN 250) besteht schon und verläuft im Bereich des geplanten zentralen Fuß- und Radweges mit weiterem bestehenden Verlauf in der Eichenstraße und Anschluß über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Donauwörth an die zentrale, mechanisch biologische Kläranlage. Die vorhandene Kläranlage wird z. Zt. ausgebaut bzw. erweitert und ist in der Lage, die äußerst geringe erhöhte Belastung aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser aus den Bereichen von Dachflächen und Zufahrten sowie das Hausdrainagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - in Sickerschächten zu versickern. Bei nicht ausreichenden Untergrundverhältnissen erfolgt eine Ableitung des Oberflächenwassers über den bestehenden Regenwasserkanal im Bereich des geplanten zentralen Fuß- und Radweges und in der Fichtenstraße. Geschlossene Belagsflächen sind zu vermeiden.

7.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW). Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen und sind im Bereich des geplanten zentralen Fuß- und Radweges, der Fichtenstraße und der Eichenstraße schon bestehend.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Erdgas Schwaben GmbH. Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Rohrverbindungen zugelassen und sind im Bereich des geplanten zentralen Fuß- und Radweges, der Fichtenstraße und Eichenstraße schon bestehend.

7.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechan Anschlüsse erfolgen durch die Deutsche Bundespost TELEKOM und sind im Bereich der Fichtenstraße und Eichenstraße schon vorhanden. Sämtliche Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen.

7.8 Radio- und Fernseekabelanlagen

Die Radio- und Fernsehanschlüsse erfolgen durch die Deutsche Bundespost TELEKOM und sind im Bereich der Fichtenstraße und Eichenstraße schon vorhanden. Sämtliche Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen.

8. Grünflächen und Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind am östlichen Ortsrand des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "IV. Bauabschnitt in der Parkstadt" private Grünflächen (Pflanzstreifen) mit Pflanzgebot ausgewiesen und zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Baugebietes ebenso entlang des zentralen Fuß- und Radweges sowie um die Flächen für Stellplätze in diesem zentralen Bereich. Die in der Fichtenstraße innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorhandenen Grünflächen sind entsprechend Pflanzgebot auszuführen und die vorhandenen Großgrünpflanzungen auf Flur-Nr. 2534/3 Teilfläche sind zu erhalten.

9. Gestaltungsvorstellungen

In Anlehnung an die bestehende, umgebende Bebauung ist das Flachdach vorgeschrieben, und es werden aufgrund der nahen Funkanlagen der Deutschen Bundeswehr keine Metalleindeckungen zugelassen.

10. Bauabschnitte

Bauabschnitte sind von der Stadt Donauwörth nicht vorgesehen.

Aufgestellt: Donauwörth, 12.10.1994
9425-02E zi/ws

Obel - Zimmermann und Partner
Freie Architekten


Zimmermann



Stadt Donauwörth



Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister