



# STADT DONAUWÖRTH

## Begründung

## **Bebauungsplan** - mit integriertem Grünordnungsplan Härpferstraße in Donauwörth

### Planer:

**Mann + Partner**    **Freie Architekten BDA**  
Fraunhoferstr. 23a,    80469 München  
mit

**K. Kozma**            **Freie Architektin VDA**  
Geisbergstr. 11,        10777 Berlin  
Nadistraße 137,        80809 München

### Landschaftsplaner:

**Hans Brugger**    **Landschaftsarchitekt**  
Deuringerstr. 5 a,        86551 Aichach

28.08.97

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN HÄRPFERSTRASSE IN DONAUWÖRTH

## INHALT

### Begründung zum Bebauungsplan

1. Verfahrensvermerke und Ablauf
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Städtebauliches Konzept und Bebauung
4. Erschließung und ruhender Verkehr
5. Wasserrechtliche Belange

### Begründung zum Grünordnungsplan

1. Anlaß und Aufgabe der Planung
2. Das Planungsgebiet
3. Übergeordnete Planungen
4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes
5. Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen
6. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
7. Begründung der grünordnerischen Hinweise

## 1. Verfahrensvermerke und Ablauf

- 1.1 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am ..16.5.1985..... in der Zeit vom ...28.5.1985..... bis ....28.6.1985..... durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
- 1.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom ...21.4.1997..... wurde mit der Begründung vom .....21.4.1997..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....26.5.1997..... bis ...27.6.1997..... im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer .....114....., öffentlich ausgelegt.
- 1.3 Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.07.1997 den Bebauungsplan für das Baugebiet „Härpferstraße“ gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
- 1.4 Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit dem Schreiben vom ..... Nr. .... Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
- 1.5 Der Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..... ab ..... im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Hochwasserfreilegung in der Stadt Donauwörth, auch im Bereich Neurieder Weg / Härpferstraße, ist abgeschlossen. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung in diesem Bereich ohne weitere Schutzmaßnahmen zu realisieren.

Im Jahre 1991 wurde das Architekturbüro Mann und Partner, in München, beauftragt, für das Areal Neurieder Straße, Dillinger Straße, Härpferstraße, im Norden durch die Deichkrone begrenzt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf anzufertigen.

Dieser Plan sollte die Entwicklungstendenzen und Möglichkeiten darstellen, mit der Absicht, bei Bedarf, aus dem Gesamtkonzept einzelne Bebauungspläne abzuleiten und zu erarbeiten.

Im Bereich der Härpferstraße, Neurieder Weg bis zu dem Grundstück der Deutschen Bundespost zeichnet sich nun eine Entwicklung ab, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig macht.

Die günstige Lauflage zum Bahnhof, zur Innenstadt einerseits und zum Schulzentrum andererseits, spricht für die Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in diesem Gebiet.

In diesem Zusammenhang soll auch der Verlauf des Kumpfgrabens und die Größe des Mahlbusens als Speicherfläche im Bereich des Schöpfwerkes neu geregelt werden.

In dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan, der parallel erarbeitet wird, werden die Wohnflächen, die Grün- und Wasserflächen übernommen.

## 3. Städtebauliches Konzept und Bebauung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 bis 0,85 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 festgesetzt werden.

Lediglich das nördlich anschließende Baugebiet soll mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,65 und einer Grundflächenzahl von 0,2 und 0,25 festgesetzt werden. Diese Bebauung soll den Übergang zur Landschaft bilden.

Die Baukörper werden 2-geschoßig, mit geneigten Dächern festgesetzt.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollten überwiegend in das jeweilige Gebäude integriert und überbaut werden.

Ist die Zufahrt als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach festgesetzt, um die langgestreckten Gebäude zu gliedern, müssen die Dächer begrünt oder für die angrenzenden Wohnungen als Terrassen ausgebildet werden.

Im WA 1 und WA 7 sind oberirdische Garagen vorgesehen, da es sich hier um Ein- bzw. Doppelhäuser handelt.

Wenn im WA 7 ein Mehrfamilienhaus entsteht, müssen die Stellplätze hier auch in einer Tiefgarage untergebracht werden um die Freiflächen nicht übermäßig durch Garagen zu reduzieren.

Eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung an der Nordseite der in Ost-West Richtung verlaufenden Härpferstraße, WA 1 und WA 5, (Parzellen 1952, 1954, 1955/2 und 1957/3) ist denkbar. Die Festsetzungen des Planes sollen diese Weiterentwicklung ermöglichen.

#### **4. Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Baugebiet wird von der Dillinger Straße aus über eine sogenannte Ringstraße erschlossen. Die Fahrspur wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Bei dem in Ost-West verlaufenden Teil der Härpferstraße (Parzelle 1949/3) kann der Gehweg aus Platzgründen nur einseitig eingeplant werden.

An dem östlichen Anschluß an die Dillinger Straße (Parzelle 2030/4) ist westlich der Fahrspur ein schmaler Fußweg, östlich ein Fuß- und Radweg bis zum Wörnitzsteg eingeplant. Dieser Fuß- und Radweg soll das neue Baugebiet durchqueren und damit eine Verbindung zwischen Bahnhof / Innenstadt und Schulzentrum schaffen.

Der übrige Teil des Erschließungsringes sollte von einem 2 m breiten Gehweg und Parkbuchten begleitet werden.

Der Erschließungsring ist als Tempo 30-Zone geplant.

Der westlich an den Erschließungsring anschließende kleine Ring soll mit einer Breite von 5,00 m als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden und durch die Schilder Zeichen Nr. 325 am Beginn und Zeichen Nr. 326 am Ende gekennzeichnet werden (Verkehrsberuhigter Bereich).

Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.

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

Das Parken ist nur an den gesondert gekennzeichneten Flächen erlaubt.

Um eine spätere Erschließung des westlich angrenzenden Areals an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen anbinden zu können, wird ein 5 m breiter Streifen, auf dem der Fuß- und Radweg auch zu liegen kommt, ausgewiesen (FW/RW mit 3,0 m und öffentliche Grünfläche mit 2,0 m).

Stellplätze im privaten Bereich:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze block- oder quartierweise in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen.

Maximal 20 % der erforderlichen Stellplätze können jedoch oberirdisch auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden. Die Stellplätze sollten optisch durch Baumpflanzungen von der Bebauung abgeschirmt werden.

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. Schotterrasen oder Pflasterflächen mit hohem Fugenanteil tragen zudem zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und ermöglichen die Ansiedelung von Spontanvegetation.

Die Besucherstellplätze sind entlang der Straße in Parkbuchten, unter Bäumen, vorgesehen.

## **5. Wasserrechtliche Belange**

Auf Grund der Hochwasserfreilegung des Gebietes ist eine Regulierung des Kumpfgrabens und die Neuordnung der Speicher- bzw. Überlauffläche der Wörnitz möglich geworden.

Die geplante Speicherfläche hat ca. 1200 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der südliche Teil des Kumpfgrabens ist bereits verlegt worden. In diesem Rahmen sollte der Verlauf weiter nach Norden korrigiert werden.

Diese Korrektur ermöglicht eine nach Norden ausgedehnte Bebauung und dadurch eine bessere Ausnutzung des Areals.

Entlang des Mahlbusens, am südlichen Verlauf, wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier wird ein 5 m breiter Streifen für die Versorgung und Wartung der Böschung vorgesehen.

Aufgestellt: 21.04.97 / 28.8.97

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. W. Müller', written over the date '28.8.97'.

# BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

## INHALT

1. Anlaß und Aufgabe der Planung
2. Das Planungsgebiet
3. Übergeordnete Planungen
4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes
5. Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen
6. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
  - 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 6.2 Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
    - 6.2.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz
    - 6.2.2 Zu erhaltende Gehölze
  - 6.3 Begrünung von Tiefgaragen
  - 6.4 Standfläche und Standorte von Gehölzen
  - 6.5 Einfriedungen
  - 6.6 Stellplätze im privaten Bereich
  - 6.7 Freiflächengestaltungspläne
7. Begründung der grünordnerischen Hinweise
  - 7.1 Gehölzarten und -qualitäten
  - 7.2 Grün- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich
    - 7.2.1 Gehölzpflanzungen
  - 7.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
    - 7.3.1 Pflanzdichte und Zusammensetzung geschlossener Gehölzpflanzungen

# GRÜNORDNUNG

## 1. Anlaß und Aufgabe der Planung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, um dem vorhandenen, teilweise wertvollen Baumbestand besser gerecht zu werden sowie Vorschläge für die Freiflächengestaltung zu erarbeiten.

## 2. Das Planungsgebiet

Natürliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt am Südrand der Fränkischen Alb (Naturraum 082). Im Süden grenzt das Donauried (Naturraum 045) an.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches weist geringe Höhenunterschiede auf, es liegt bei ca. 400,00 ü. NN.

Als Potentielle natürliche Vegetation ist nach SEIBERT (1968) für das Planungsgebiet der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) charakteristisch.

Wichtigste Gehölzarten sind darin:

Bäume:

Fraxinus excelsior (Esche), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Prunus padus (Traubenkirsche), Ulmus laevis (Flatterulme), Ulmus minor (Feldulme), Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Alnus incana (Grauerle), Betula pendula (Sandbirke), Salix alba (Silberweide), Salix triandra (Mandelweide)

Sträucher:

Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Prunus spinosa (Schlehe), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Daphne mezereum (Seidenbast), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Humulus lupulus (Hopfen).

Gehölzpflanzungen sollten sich an der Zusammensetzung dieser Potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planungen liegen für das Baugebiet der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie der Regionalplan vor

Der Regionalplan der Region Augsburg, Entwurf vom 25.01.84 bzw. Fortschreibung vom 02.07.91, weist in der Karte „Siedlung und Versorgung“ für das Bearbeitungsgebiet gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen aus. In der Karte „Landschaft und Erholung“ wird das angrenzende Wörnitztal als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Nr.8) festgesetzt.

Der Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan wird derzeit neu aufgestellt.

### **4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

Ein Großteil der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörigen Flurstücke ist bereits bebaut, nur Teilbereiche am Nordrand werden als Acker- bzw. Grünland genutzt.

Strukturen, die für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung sind, treten v.a. im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes auf. Hier verläuft ein schmaler Bach, der Kumpfgraben, der allerdings kein naturnahes Profil aufweist. Die steilen Ufer sind beidseitig von einem schmalen Saum von nährstoffzeigenden Pflanzen (Brennnessel, Rohrglanzgras, Mädesüß) gesäumt. Ufergehölze fehlen fast völlig. Im Bereich des Schöpfwerkes am Hochwasserdamm zur Wörnitz erfolgte im Zuge der Hochwasserfreilegung durch Vorlandabtrag die Ausbildung eines Mahlbusses. Im Hochwasserfall wird dieser Bereich überstaut. In der Gewässergütekarte des Regierungsbezirkes Schwaben aus dem Jahre 1993 wird der Bach in die Gewässergüteklasse II-III (kritische belastet) eingestuft. Diese Güteklasse umfaßt Gewässerabschnitte, deren Belastung mit organischen, sauerstoffzehrenden Stoffen einen kritischen Zustand bewirkt. Fischsterben sind infolge auftretenden Sauerstoffmangels möglich. Ein Rückgang der Artenzahlen bei Makroorganismen ist zu verzeichnen. Auf der anderen Seite neigen gewisse, an die Verhältnisse angepaßte Arten, zu einer Massenentwicklung.

Im Planungsgebiet erfolgte im September 1996 eine Erhebung und Bewertung des vorhandenen Vegetationsbestandes. Es wurde eine ganze Reihe erhaltenswerter Einzelgehölze erfaßt, die im vorliegenden Planentwurf soweit wie möglich Berücksichtigung fanden.

## **5. Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen**

Für das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes gelten im wesentlichen folgende Ziele.

- Erhaltung und Sicherung von wertvollen Großgehölzen;
- Renaturierung des zu verlegenden Bachabschnittes unter Anlage eines ausreichend breiten Uferstreifens;
- Ergänzung des Gehölzbestandes durch lockere Neupflanzungen - damit Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Biotopausstattung;
- Gehölzauswahl in Anlehnung an die Potentielle natürliche Vegetation;
- Minimierung der geplanten Versiegelung und damit Gewährleistung der Wasser durchlässigkeit im privaten und öffentlichen Bereich.

## **6. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

### **6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Durch Festsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird insbesondere der Bereich im Übergang zur freien Landschaft sowie das Umfeld der Fließgewässer mit geplantem Retentionsraum aufgewertet.

### **6.2 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **6.2.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz**

Die Bepflanzung soll dazu dienen, den Spielplatz in die Bebauung einzubinden und ihn gestalterisch aufzuwerten.

#### **6.2.2 Zu erhaltende Gehölze**

Der vorhandene, zu erhaltende Gehölzbestand prägt das Bild des Planungsgebietes entscheidend. Durch fachgerechte Schutzvorkehrungen wird eine mittel- bis langfristige Erhaltung gewährleistet.

### 6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Um eine optimale Entwicklung der Begrünung zu ermöglichen und diese somit mittel- bis langfristig zu sichern, ist es notwendig, eine ausreichend dimensionierte durchwurzelbare Überdeckung zu schaffen.

### 6.4 Standfläche und Standort von Gehölzen

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist das Vorhandensein größerer Bäume. Um ihnen optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und somit mittel- bis langfristig zu sichern, ist es notwendig, für einen Baum der 1. Pflanzklasse eine ausreichend große durchwurzelbare Standfläche zu schaffen.

### 6.5 Einfriedungen

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

### 6.6 Freiflächengestaltungspläne

Die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen im Bereich des Geschosswohnungsbaus gewährleistet die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

## 7. Begründung der grünordnerischen Hinweise

### 7.1 Gehölzarten und -qualitäten

Die Auswahl der Baum- und Straucharten orientiert sich überwiegend an der potentiellen natürlichen Vegetation. Dies garantiert eine gute Entwicklung der Pflanzen und gewährleistet eine naturnahe Wirkung.

## 7.2 Grün- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich

### Gehölzpflanzungen

Eine weitere Strukturierung und Belebung des Baugebietes wird durch die Pflanzung von Großbäumen auf den privaten Grundstücken erreicht.

Zur Erweiterung des Blüh- und Fruchtaspektes können über die vorgeschlagene Pflanzliste hinaus Ziergehölze in die Pflanzenauswahl einbezogen werden.

## 7.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### 7.3.1 Pflanzdichte und Zusammensetzung geschlossener Gehölzpflanzungen

Durch die Wahl verschiedener Größenklassen kann ein heterogener, stufiger Aufbau in den zu pflanzenden Gehölzgruppen erreicht werden.

Bei der vorgeschlagenen Pflanzdichte können in kurzer Zeit geschlossene Gehölzflächen entstehen und damit Pflegekosten minimiert sowie der gestalterische Eindruck in positiver Weise verstärkt werden.

Aufgestellt: 8.4.97 / 28.8.97

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. W. Zue' or similar, written over the date.