

**Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries**

**Bebauungsplan
„5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“**

**Begründung
Gemäß § 9, Abs. 8 BauGB
vom 19.04.2000**

**PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen**

Begründung

zum Bebauungsplan „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ der Stadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries gemäß § 8 BauGB.

Zur Begründung gehört der Übersichtsplan M 1 : 5000

1. Allgemeines

Die Stadt Donauwörth als Mittelzentrum liegt an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B 2, Bundesstraße B 16, Bundesstraße B 25; Bahnlinie Augsburg - Nürnberg, Bahnlinie Ulm - Ingolstadt) ca. 45 km nördlich von Augsburg und am nördlichen Rand des prägnanten Landschaftsraumes des Flussdeltas von Donau und Lech sowie der Wörnitzmündung in die Donau und am Südende des Wörnitzdurchbruches durch den Rieskraterrand. Die Stadt Donauwörth zählt z. Zt. insgesamt ca. 18.000 Einwohner.

Die Baulandfläche der 47 Baugrundstücke für Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser sowie der 1 – 4 Baugrundstücke für den Geschößbau liegt am nordöstlichen Stadtrand von Donauwörth über dem Donautal auf der Anhöhe der Ausläufer der Fränkischen Alb.

Die Stadt Donauwörth ist nicht Eigentümerin der Neubaulandfläche. Die Baugrundstücke wurden noch nicht abgemarkt.

Mit dem Bebauungsplan „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ soll einerseits die bisher im Bebauungsplan festgelegte Nutzung und Bebauung als Freizeit-, Schulungs- und Erholungszentrum den geänderten, jetzigen Bedürfnissen angepasst und zugeführt werden und andererseits soll das östlich bestehende Baugebiet „Am Schellenberg“ durch eine ergänzende Wohnbebauung eine Arrondierung nach Westen erfahren.

2. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und öffentlichen Institutionen (Neubau Krankenhaus usw.) sowie durch eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl mehrerer Betriebe insbesondere bei der Firma Eurocopter bzw. Zuteilung von Umsiedlern, besteht im Raum Donauwörth dringender Wohnbedarf entsprechend dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

Ebenso ist die Stadt Donauwörth bemüht, den in der Gemeindeflur ansässigen Personen, insbesondere die als Pendler auswärts beschäftigt sind, Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung entgegenzutreten.

Dabei soll insbesondere günstiger Wohnraum erstellt werden können, der in den angebotenen Gebäudetypen und Wohnformen bzw. der Baudichte möglich ist.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

In dem bestehenden und genehmigten Flächennutzungsplan sowie in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ wird begrenzt

- im Norden durch die Erschließungsstraße des östlich bestehenden Baugebietes „Am Schellenberg“ Fl.-Nr. 2438 (Dr.-Loeffellad-Straße)
- im Osten durch den Fußweg Fl.-Nr. 2441/35, Tfl. 2441/77 bzw. die an diesen Fußweg angrenzende, best. Bebauung mit Reihenhäusern, Garagen und Terrassengeschosswohnungsbau.
- im Süden durch die Haupteerschließungsstraße des Stadtteiles „Parkstadt“ Fl.-Nr. 2444 (Schellenbergstraße) bzw. daran angrenzende Bundesstraße B 2.
- im Westen durch die Haupteerschließungsstraße des Stadtteiles „Parkstadt“ Fl.-Nr. 2444 (Schellenbergstraße) bzw. daran angrenzende Bundesstraßenausfahrt zum Stadtteil „Parkstadt“.

Der Geltungsbereich selbst umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2446 und eine geringe Teilfläche von Fl.-Nr. 2444, Gemarkung Donauwörth.

5. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ ist im Osten mit einer mehrgeschossigen, erheblich sanierungsbedürftigen Villa und baufälligen Gartengerätehäuschen etc. als Hochbauten bebaut. Die Nordhälfte des Geltungsbereiches besteht aus einer Tennissportanlage (nur Platzflächen) und einem provisorisch hergerichteten Parkplatz. Der Nordostteil, Westteil und die Südhälfte des Geltungsbereiches ist als Grünland genutzt und in diesen Bereichen sind verstreut Großgrünpflanzungen vorhanden.

Das Gelände ist hängig und fällt von Norden nach Süden um insgesamt 20 m ab. Das Ergebnis der derzeit durchgeführten Baugrunduntersuchung liegt noch nicht vor. Nach Augenschein steht bindiger Boden an, der jedoch unter der Humusdeckschicht sehr wechselhaft und inhomogen mit einzelnen Felseinlagerungen (Riesauswurf) sein kann. Auch ist vereinzelt mit wasserführenden Schichten mit einer gewissen Gleitwirkung auf das aufliegende Gelände zu rechnen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine nicht zu bebauende öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung und zum Erhalt des dort bestehenden Großgrüns vorgesehen. Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) dem höchstzulässigen Wert der BauNVO bzw. orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden, nachbarlichen Baugebietes „Am Schellenberg“ im Osten. Um einen harmonischen Übergang zu den mit geringer dichte bebauten Flächen im Norden und Westen bzw. den unbebauten Flächen im Westen und Süden zu schaffen, ist die Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber dem höchstzulässigen Wert der BauNVO fast im gesamten Geltungsbereich deutlich reduziert.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für die Parzellen P24 bis P28 ist die offene Bauweise mit der Abweichung der Zulassung des seitlich einseitigen Grenzbaus an der Nord- und Ostseite der Gebäude festgelegt, um zum einen den topographischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und zum anderen im Sinne der Zielsetzung einer differenzierten Bebauung einen besonderen Haustyp zu ermöglichen. Zusammen mit den anderen geplanten Gebäuden wird so ein differenziertes Baukonzept mit Doppelhäusern, Hausgruppen (Reihen- bzw. Kettenhäuser) und Einzelhäusern (Geschosswohnungsbau/Punkthäuser) entwickelt, das die Gestaltung des Siedlungsrandes am Schellenberg unterstützt und die bestehenden, ähnlichen Bauformen des östlich angrenzenden, bestehenden Baugebietes nach Westen abschließt. Insgesamt wird so eine aufgelockerte Bebauung mit einer Mischung unterschiedlicher Wohnungs- und Gebäudetypen erzielt.

7. Flächen

Die einer neuen Nutzung zugeführten Baulandfläche (Neubaulandfläche) des Bebauungsplan „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ entspricht der Bruttobaulandfläche (= Geltungsbereich) und beträgt ca. 1,854 ha (100 %).

Diese Fläche teilt sich auf in

- Verkehrsflächen einschl. Gehwege	ca. 0,220 ha	(11,87 %)
- nicht bebaubare Grünflächen und Flächen für den Immissionsschutz	ca. 0,041 ha	(2,21 %)
- Spielplatz	ca. 0,024 ha	(1,30 %)
- Nettowohnbaufläche	ca. 1,569 ha	(84,62 %)

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ wird im wesentlichen durch einen Straßenbogen anbindend an den östlich bestehenden Straßenstich „Falkenweg“ (Fl.-Nr. 2441/74) und den südöstlich bestehenden Straßenstich „Sperberweg“ (Fl.-Nr. 2441/77) des angrenzenden bestehenden Baugebietes „Am Schellenberg“ erschlossen, wobei im südlichen Bereich ein kurzer zusätzlicher Wohnwegstich die Parzellen P24 bis P27 erschließt.

Mit der versetzten Anknüpfung an die bestehenden Wendekreisflächen der vorgenannten Straßenstiche wird eine Verkehrsberuhigung erreicht und der Durchgangsverkehr reduziert. Eine kurze Straßenverbindung vom Scheitelpunkt des Straßenbogens zur Haupterschließungsstraße „Dr.-Loeffellad-Straße“ (Fl.-Nr. 2438) des bestehenden östlichen Baugebietes „Am Schellenberg“ im Nordwesten des Geltungsbereiches erschließt das Baugebiet direkt ohne ein tangieren bzw. beanspruchen der Erschließungsstraßen des bestehenden nachbarlichen Baugebietes.

Das differenzierte Konzept der Straßenführung und die geringe Straßenraumbreite mit in diesen Straßenraum eingesetzten Längsparkplätzen unterstützen den verkehrsberuhigten Charakter wirkungsvoll. Somit wird jede Art von Durchgangsverkehr reduziert und ein hohes Maß an Verkehrsberuhigung erzielt.

Die Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich) mit Gegenverkehr zu gestalten, wobei die Verbindung Sperberweg zur Dr.Loeffellad-Straße als Tempo 30 Zone und die Anbindung Falkenweg und die kurze Stickerschließung als Spielstraße mit Schritttempo festgelegt werden soll.

Da nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist, ist die Verlängerung des Sperberweges mit der Anbindung an die „Dr.-Loeffellad-Straße“ getrennt für Fahr- und Fußgängerverkehr zu gestalten, d.h. einseitig mit einem Gehweg zu versehen, während die Anbindung an den Falkenweg als Mischverkehrsfläche ohne getrennt geführten Gehweg vorzusehen ist.

Die in die Fahrverkehrsfläche eingesetzten Längsparkplätze erhalten zur Unterstützung der Verkehrsberuhigung eine Baumpflanzung, die gleichzeitig der Begrünung des Straßenraumes dienen soll.

8.2 Fußgänger

Die Anbindung des Sperberweges „Dr.-Loeffellad-Straße“ erhält einseitig einen Gehweg und bindet einerseits an den bestehenden, entlang der Ostseite des Geltungsbereiches von Norden nach Süden verlaufenden Fußweg und andererseits an den bestehenden, entlang der Nordseite des Geltungsbereiches verlaufenden Gehweg an der „Dr.-Loeffellad-Straße“ an.

Der Falkenweg ist über eine Misch-verkehrsfläche angebunden. Mit dem bestehenden Gehweg entlang der Süd- und Westseite des Geltungsbereiches ist damit eine komplette und vollständige fußläufige Umschließung des gesamten Geltungsbereiches gegeben.

Weiterhin ist damit eine kurze und klare Verflechtung des Baugebietes mit dem bestehenden Fußwegenetz des nachbarlichen Baugebietes "Am Schellenberg" einerseits und mit dem Fußwege- und Radwegenetz des Stadtteiles Parkstadt und in Folge in die Innenstadt andererseits gewährleistet.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Jedem Baugrundstück für ein Einzelhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Haus einer Hausgruppe mit einer Wohnung ist eine entsprechende Fläche für eine Einzelgarage ausgewiesen. Die mindestens 5,0m tiefe Vorfläche vor den Garagen wird als zweiter Stellplatz anerkannt, so daß insgesamt mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gewährleistet sind.

Für die 4 Einzelhäuser der Baugrundstücke (P48 bis P51) mit je 7 Wohneinheiten sind insgesamt 2,0 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, wobei mindestens 1,0 Stellplatz je Wohneinheit in der vorgesehenen Tiefgarage nachzuweisen ist. Die restliche Stellplätze sind als Senkrechtarker entlang der „Dr.-Loeffellad-Straße“ nachzuweisen.

Zusätzlich sind öffentliche Parkflächen als Längsparkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

8.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg" wird zentral von der eigenen Wasserversorgungsanlage der Stadt Donauwörth mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Versorgung ist mengen-, güte- und druckmäßig ausreichend.

Die Wasserversorgungsanlagen für das neue Baugebiet "5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg" werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und durch das im Zuge der Erschließungsausführungen zu realisierende Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches von West nach Ost verlaufende, bestehenden Wasserversorgungshauptleitungen werden zu einer Leitung zusammengefaßt und in den nördlich vorhandenen öffentlichen Straßenraum Fl.-Nr. 2438 (Dr.-Loeffellad-Straße) verlegt.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“ werden im Trennsystem entsprechend dem bisher bestehenden Entwässerungssystem im Stadtbereich der Parkstadt entwässert. Das Schmutz- und Regenwasser wird an das angrenzende bestehende Kanalnetz am Schellenberg angeschlossen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die zentrale, mechanisch biologische Kläranlage in Donauwörth. Die vorhandene Kläranlage wurde inzwischen ausgebaut bzw. erweitert und ist in der Lage, die geringe Belastung aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser aus den Bereichen von Dachflächen und Zufahrten sowie das Hausdrainagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.

8.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW). Es ist darauf hinzuweisen, daß im südlichen Gehweg der Dr.-Loeffellad-Straße sowie im Bereich der bisherigen Wendeflächen des Sperberweges und des Falkenweges 1-kV-Kabelleitungen verlegt sind, von denen jeweils beidseitig Schutzbereiche von 1,0 m zu berücksichtigen sind. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Erdgas Schwaben GmbH.

8.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechanchlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München.

8.8 Radio- und Fernsehkabelanlagen

Die Radio- und Fernsehanschlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München. Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen von Pkt. 8.6 bis 8.8 sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert. Sie werden an die in den das Baugebiet umgebenden Straßenräumen vorhandenen Versorgungsanlagen angebunden.

9. Grünflächen und Bepflanzung

Die bestehenden Großgrünpflanzungen sollen, soweit sie nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke und die vorgesehene Wohnnutzung (Besonnung, Belichtung) beeinträchtigen, erhalten werden. Ein großzügiger Pflanzstreifen mit Pflanzgebot an der Nordwestecke des Geltungsbereiches und ein begrünter, außenseitiger Vorgelegestreifen entlang der Lärmschutzmauer an der West- und Südseite des Geltungsbereiches dient der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum. Das Pflanzgebot orientiert sich an der potentiell vorhandenen standortgerechten Vegetation.

Die Eingrünung bzw. Durchgrünung des Baugebietes wird durch die dargestellt Baumpflanzung entsprechend Pflanzgebot innerhalb der Straßenraumflächen, dem Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken und dem soweit wie möglichen Erhalt des bestehenden Großgrüns gewährleistet.

In Ergänzung des angrenzend bestehenden Spielplatzes des nachbarlichen Baugebietes „Am Schellenberg“ wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein Spielplatz ausgewiesen, auf dem das bestehende Großgrün in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung soweit wie möglich zu erhalten ist.

10. Gestaltungsvorstellungen

In Anlehnung an die östlich bestehende Bebauung sind im wesentlichen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 40° vorgeschrieben. Um eine städtebaulich reduzierte Baumassenwirkung bzw. Punkthauswirkung der Geschosswohnungsbauten entlang des Nordrandes des Geltungsbereiches zu erreichen, sind dort flachgeneigte Zeltdächer vorgeschrieben.

Aufgrund der besonderen Landschaftssituation des Hangbereiches über dem Donautal sowie des zu schaffenden Siedlungsrandes des gesamten Baugebietes „Am Schellenberg“ nach Süden und Westen ist die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

11. Emissionen

Von der südlich und südwestlich in einem Abstand von ca. 40 bis 100 m Luftlinie von der Baugebietsgrenze verlaufenden Bundesstraße 2 sind Lärmemissionen zu erwarten.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. 99-169/22 der Firma Büro Gerlinger und Merkle ist die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung in Form von Gebäudelärmkarten und Tabellenaufstellungen dargestellt.

Grundlage der Berechnungen des Gutachtens ist ein durch Höhenlinien entsprechend modelliertes Geländemodell, wobei die teilweise Anhebung des Geländes mittels einer Stützwand entlang der Schellenbergstraße sowie der terrassenförmige Verlauf der Randbebauung berücksichtigt wurde. Vor der Randbebauung, entlang der Schellenbergstr., ist die Errichtung einer mindestens 3,5m hohen Lärmschutzwand (bzw. in einem kurzen Abschnitt 4,25m hoch) erforderlich.

Die Schallschutzwand oberhalb der Stützwand wird schallabsorbierend ausgeführt. Die Stützwand selber wird aus gehauenen Natursteinquadern hergestellt, die mit einem Versatz von ca 15 cm stufenförmig aufeinander geschichtet sind. Die Stützwand wird eine Neigung von etwa 6° zur Senkrechten aufweisen.

Durch die ungleichförmige bzw. zerklüftete Oberflächenstruktur der Steinquadern erhält die Stützwand schallabsorbierende Eigenschaften. Ferner wird durch die stufenförmige Ausbildung der Stützwand bzw. deren Neigung nach hinten das Absorptionsvermögen des auftreffenden Schalls begünstigt. Zusätzlich soll die Stützwand im Bereich des Fußweges mit einer geeigneten Begrünung mit winterfestem Pflanzenmaterial (z.B. Efeu) versehen werden.

Aus den Berechnungen geht hervor, daß die städtebaulichen Orientierungswerte (nach DIN 18005) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV werden dagegen überwiegend eingehalten. An vier Immissionspunkten im Obergeschoß der Randbebauung wird der Grenzwert nachts um 1-2 dB(A) überschritten.

Die am stärksten betroffenen Fassaden im Obergeschoß der Randbebauung sowie für die übrige Bebauung liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III. Im Erdgeschoß der Randbebauung sowie für die übrige Bebauung im Planungsgebiet wird der Lärmpegelbereich II nicht überschritten. Die detaillierte Festlegung der Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit der Raumsituation der einzelnen Gebäude zu untersuchen.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen zukünftig keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

12. Voraussichtlich entstehende Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen gemäß § 127 und § 128 BauGB

12.1 Kosten für Erwerb und Freilegung

ca. 2.610 m² x 60,00 DM = 156.600,00 DM

12.2 Kosten für erstmalige Herstellung

- a) Straßen
ca. 2.200 m² x 150,00 DM = 330.000,00 DM
- b) Straßenentwässerung
ca. 80 m x 200,00 DM = 16.000,00 DM
und Hälfte aus Kosten Regenwasserkanal = 159.500,00 DM
- c) Straßenbeleuchtung (ca. alle 40 m)
ca. 9 Stck. x 3.000,00 DM = 27.000,00 DM
- d) Lärmschutzwand
ca. 1000 m² x 400,00 DM = 400.000,00 DM
- e) Grünfläche einschl. Bepflanzung
ca. 440 m² x 30,00 DM = 13.200,00 DM

Summe **929.700,00 DM**

12.3 Kosten für Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen

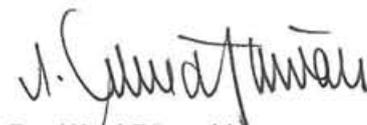
- Schmutzwasserkanal
ca. 550 lfm x 650,00 DM = 357.500,00 DM
- Regenwasserkanal
ca. 550 lfm x 580,00 DM = 319.000,00 DM
- Schmutzwasserhausanschlusskanal im öffentlichen Grund
ca. 250 lfm x 360,00 DM = 90.000,00 DM
- Regenwasserhausanschlusskanal im öffentlichen Grund
ca. 250 lfm x 300,00 DM = 75.000,00 DM
- Wasserleitung
ca. 375 lfm x 180,00 DM = 67.500,00 DM
- Wasserhausanschlussleitung im öffentlichen Grund
ca. 250 lfm x 120,00 DM = 30.000,00 DM

Aufgestellt: Esslingen, 19.04.2000

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft

Hagelstein

Stadt Donauwörth



Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister