

**Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth**

**Bebauungsplan
„1. Änderung Wohnpark
Donauwörth, BA 5“**

Begründung

Stand: Satzung, Februar 2006

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (Planzeichnung) und die im Anhang aufgeführten Unterlagen, welche auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Küsterfeldstraße,
- im Süden durch die Flurstücke entlang des Kräuterweges,
- im Westen durch die Flurstücke entlang der Frühlingsstraße bzw. die Flurstücke 1120/22 bis 1120/25 und
- im Osten durch die Flurstücken 1168, 1412, 1407/1, 1407/2, 1422/8, 1422/9.

Der Straßenkörper der Küsterfeldstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 9,2 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Riedlingen:

1060/2 (Teilfläche), 1120/7 (Teilfläche), 1136, 1137, 1138, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1167, 1403, 1406, 1407, 1407/3, 1407/4;

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Stadt Donauwörth - an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen - befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt z. Zt. ca. 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft nicht bebaubare Flächen werden auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzfläche dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass nach Baugrundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch Reihen- und Doppelhäuser eine anhaltend große Nachfrage besteht.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

An der bisherigen städtebaulichen Konzeption (Parzellierung, Straßenführung, Grünordnung) für den Planbereich ändert sich nichts; lediglich im nördlichen Teil des Bebauungsplans ist nun anstelle des bisherigen Geschosswohnungsbaus (hierfür besteht im Donauwörther Stadtteil Riedlingen zur Zeit keine Nachfrage) eine Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern vorgesehen.

Außerdem haben sich im Zuge der Straßenausbauplanung für das künftige Wohngebiet Änderungen ergeben, die nun mittels Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden müssen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 5“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliche Konzeption bzw. Art der baulichen Nutzung (Gebietsausweisungen nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO)

Das vorliegende städtebauliche Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift bzw. weiterentwickelt.

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, wobei Ausnahmen nach Absatz 3 nicht zulässig sind.

Von Norden beginnend sollen die Erschließungsarbeiten und schließlich die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgen.

Entlang der Straßen sind Parkstreifen eingeplant, die durch Bäume und Straßenbegleitgrün aufgelockert werden. Im gesamten Wohnpark sind generell Rad- und Gehwege eingeplant. Diese Trennung vom Straßenverkehr dient dazu, die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern erheblich zu erhöhen und das künftige Wohngebiet - auch unabhängig vom Auto - an den Altort Riedlingen bzw. die Kernstadt Donauwörths anzubinden.

Der Bereich unter der 110-KV-Leitung wird von Bebauung freigehalten und als großzügiger Grünbereich überplant.

Bei den Einzel- und Reihenhäusern können die Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen, in Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße begründet.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 35° - 48°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (ausschließlich E + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 wird dem Leitbild einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung Rechnung getragen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, die stellenweise eine GFZ von 1,0 und III Vollgeschosse vorgesehen hat, wird die Dichte der Bebauung deutlich verringert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die mittels Baugrenzen festgelegten Baufelder ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper.

Die Stellung der Baukörper in der Planzeichnung sind lediglich Vorschläge; andere Standorte innerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Das Gleiche gilt für die Garagen und die Zufahrten.

Kenndaten der Planung

Flächenzusammenstellung

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Verkehrsflächen | 20.219 m² | 22% |
| Fahrbahnen, Gehwege, Feldweg | 17.684 m ² | |
| Parkflächen | 1.290 m ² | |
| Verkehrsrgrün | 1.245 m ² | |
| Wohnbauflächen | 54.249 m² | 59% |
| Wohnbauflächen Bestand | 6.500 m² | 7% |
| Grünflächen | 10.958 m² | 12% |
| Südwestliche Fläche (Spielplatz) | 6.354 m ² | |
| Bereich Regenrückhalt | 2.740 m ² | |
| Bereich Erdwall | 1.864 m ² | |
| | | |
| Gesamtfläche | 91.926 m² | 100% |

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

87 Stück

Verkehrsflächen

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung des 5. Bauabschnittes im Wohnpark erfolgt hauptsächlich über die Küsterfeldstraße, wobei Anbindungen an die Frühlingsstraße und den Kräuterweg bestehen.

In der Küsterfeldstraße selbst kann Tempo 50 km/h gefahren werden.

Zwischen Küsterfeldstraße und der als bogenförmige Erschließungsstraße konzipierten Bgm.-Schäferling-Straße sind 4 reine Wohnstraßen als verkehrsberuhigter Bereich gemäß STVO 325 vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorenstationen durch die LEW AG gewährleistet.

Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas (Erdgas Schwaben) versorgt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, für die ein gesondertes Projekt erstellt wird. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen gesammelt, die auf jedem Grundstück im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld mit eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Zusätzlich erhält das Baugebiet ein Regenrückhaltebecken, um die im Baugebiet anfallenden Wassermengen – vor allem bei Starkregen – zunächst zurückhalten und dann geregelt abfließen lassen zu können.

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabensatzung erhoben.

Umweltprüfung

Der zugrundeliegende Bebauungsplan ist seit 2002 rechtskräftig. Da der Änderungsplan insbesondere die Dichte der Bebauung reduziert, wurde keine neue Umweltprüfung gem. den derzeit geltenden Bestimmungen erstellt, sondern die damals aufgestellte „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“ den Änderungen im Bebauungsplan angepasst.

Schalltechnische Untersuchung/Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden durch das Büro UTP aus Augsburg erstellt (01.03.2005). Wie auch schon beim zugrundeliegenden Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, BA 5“ ergeben sich lediglich im nördlichen Planbereich Konflikte aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe. Um hier die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, wurde die Bebauung von der Grenze der Gewerbeflächen entsprechend abgerückt und optional ein 3 m hoher Erdwall entlang der Parzellen 1-3 bzw. 3,50 m entlang der Parzelle 4 vorgesehen (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Lärmschutzmaßnahme wurde deshalb mit konzipiert, weil der Nutzungsumfang der angrenzenden Gewerbefläche nicht feststeht und die auf gewerblichen Bauflächen gesetzlich zulässigen Emissionen im Rahmen des Bestandsschutzes künftig voll ausgeschöpft werden könnten.

Auch kann nicht auf Dauer sichergestellt werden, dass die zum Wohngebiet hin bestehenden und Geräusche abschirmenden Baukörper erhalten bleiben.

Im Augenblick kann jedoch – wie die schalltechnische Untersuchung belegt - auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden; die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der nördlichsten Häuserreihe bisher eingehalten.

Die vollständige schallschutztechnische Untersuchung kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Flächen mit Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

Gewässer

Natürliche stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird jedoch auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstands hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund zu versickern, wo immer dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen.

Zusätzlich ist Regenwasser in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der Erschließungsarbeiten mit eingebaut wurden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Überschüssiges Regenwasser wird in ein eigens hierfür gebautes und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Soweit möglich sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Mit den o. g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen umgrenzt, die für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern etc. vorgesehen sind.

Grünordnung

Für das Bebauungsplangebiet existiert ein Grünordnungsplan der entsprechend in die Planzeichnung mit integriert wurde. Diese - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Donauwörth, BA 5“ entwickelten - grünordnerischen Maßnahmen gelten auch für das vorliegende Änderungsverfahren und wurden lediglich an die aktuelle Straßenausbauplanung angepasst (Büro Haindl + Becker aus Wemding, Juli 2005).

Um grünordnerischen Belange Rechnung zu tragen, werden unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Anlage eines öffentlichen Grünzugs mit integriertem Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen und eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dient der Aufwertung des Gebiets hinsichtlich Landschaftsbild und Naherholung; außerdem wird auf diesem Wege neuer Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen.

Direkt an den Regenrückhalteteich grenzt ein bepflanzter Lärmschutz-Erdwall an, wodurch eine Art Grünzug entlang der nördlichen stark versiegelten Gewerbeflächen entsteht.

Die Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und die Ansaat einer Gräser-Kräuter-Mischung auf den Baumscheiben strukturieren das Gebiet und erhöhen die Eigenart der Straßenzüge. Die vorgesehene gärtnerische Gestaltung der Vorgärten ohne Einfriedung der Einzelflächen ergibt einen großen zusammenhängenden Raum, der zu einer Aufweitung des Straßenraums beiträgt. Zur Abschirmung der Gartenräume zum Straßenraum hin sollen geschnittene Hecken von max. 1,5 m Höhe angepflanzt werden, wodurch zudem eine Erhöhung der Strukturvielfalt des Straßenraumes erzielt wird.

Durch den Erhalt der Obstbäume und den Ersatz der abgängigen Exemplare bleiben typische Elemente dieses Landschaftsraums und die damit verbundenen Biotopqualitäten für die Fauna erhalten.

Durch die zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen vorgeschlagene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen werden negative Auswirkungen der Neuversiegelung (wie z. B. die verringerte Versickerungsleistung des Gebietes) gemindert.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Eingriffs-Ausgleich für das künftige Wohngebiet wurde durch das Büro Haindl + Becker aus Wemding ermittelt.

Da der zugrundeliegende Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, BA 5“ bereits seit 2002 rechtskräftig ist und der vorliegende Änderungsplan die Dichte der künftigen Bebauung deutlich reduziert, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung die Eingriffs-Ausgleichsermittlung lediglich entsprechend der Änderungen im Plan angepasst.

Die erneute Bilanzierung weicht im Ergebnis nur geringfügig von der seinerzeit erstellten Bilanz ab.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf

die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

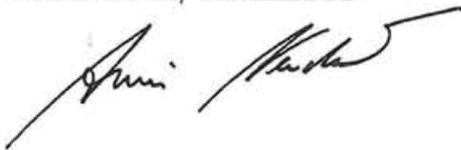
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Donauwörth, 10.02.2006



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung (UTP GmbH, Altomünster, vom 01.03.2005)
- Grünordnung (Büro Becker & Haindl, Wemding)
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Büro Becker & Haindl, Wemding)
- Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (Büro Becker & Haindl, Wemding)