

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

**Bebauungsplan
„Wohnpark Donauwörth,
Bauabschnitt 5“**

Begründung

Stand: Juli 2002

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. 9,0 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 Planbereich

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. 18.000 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange am vorliegenden Bebauungsplan hatte eine umfassende Überarbeitung der Planung zur Folge.

Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser.

Um die zahlreichen Vormerkungen von Bauplatzbewerbern beim städtischen Liegenschaftsamt befriedigen zu können, ist die Stadt Donauwörth schon vor längerer Zeit mit den privaten Eigentümern der Grundstücke in diesem Bereich in Verhandlungen getreten, um deren Zustimmung für eine Beplanung, Erschließung und Bebauung ihrer Grundstücke zu erreichen.

Auch die Stadt Donauwörth selbst ist in diesem Bereich Eigentümerin von Grundstücken.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (genehmigt mit Bescheid vom 07.08.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 5“ zu einem Großteil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Lediglich eine kleine Fläche entlang des Gewerbebetriebes Novak ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden muss.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

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

In noch festzusetzenden Abschnitten 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.

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

Bei den mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Teil der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten, bei den Einzel- und Reihenhäusern können sie auf den Grundstücken nachgewiesen, in Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 dem Wert der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Bereichen für Einzel- und Reihenhäuser 0,7 im Bereich des geschlossenen Geschosswohnungsbaus 1,0.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Planbereichen A1 bzw. A3 gilt die offene und in den übrigen Planbereichen die geschlossene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Baufenstern, wobei die einzelnen Baufelder so konzipiert sind, dass auch andere Firstrichtungen möglich sind.

Die gezeichneten Baukörper und Garagenzufahrten sind generell Vorschläge; in Planbereich A* jedoch sind Garagen und Garagenzufahrten zwingend.

Kenndaten der Planung

Flächenzusammenstellung

Der Umgriff des Bebauungsplangebiets hat eine Gesamtfläche von ca. 9,0 ha, wobei sich die einzelnen Teilbereiche folgendermaßen aufgliedern:

Grünflächen, Kinderspielplätze, Regenrückhaltebecken	ca. 0,93 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,92 ha
private Bauflächen	ca. 6,15 ha

Bei 113 Wohneinheiten und einer Nettowohnbaufläche von ca. 6,15 ha ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 5,4 Wohnungen/ha; die Brutto-Wohnungsdichte beträgt 8,0 Wohnungen/ha.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von insgesamt 113 Wohneinheiten (WE). Diese Zahl setzt sich zusammen aus:

Mehrfamilienhäusern	26 WE
Einzelhäusern	77 WE
Reihenhäusern	07 WE
Bestand	03 WE

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 Wohnsammelstraße sind 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.

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

Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Anlage Nr. 18.6.1 zu § 3 UVPG)

Im Baugebiet befinden sich keine Projekte, die nach Anlage I des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 oder nach § 1a (2) Nr.3 BauGB i. V. mit § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Das Gebiet liegt jedoch mit ca. 9,0 ha Größe oberhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha, so dass eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (vgl. Anlage 1 im Anhang).

Schalltechnische Untersuchung/Immissionsschutz

Die Schallausbreitungsrechnungen der Fa. UTP (Umwelt- Technik und Planungs GmbH), Altomünster vom 20.06.2002 erbrachten ohne die Berücksichtigung vorgelagerter, geräuschabschirmender Garagen letztlich die im Untersuchungsbericht unter der Anlage 3.1 (Erdgeschosslage) und in der Anlage 3.2 (1. Obergeschosslage) in Form von Rasterlärmkarten dargestellten Geräuschsituationen.

In Bezug auf die Immissionsorte IO 1, IO 2 und IO 3 im kritischsten Einwirkungsbereich der Firma Novak (vgl. Plotterplan in der Anlage 2), für welche zusätzlich Einzelpunkt-Berechnungen durchgeführt wurden, sind die zu erwartenden Beurteilungspegel in der Ergebnistabelle der Anlage 4.1 aufgeführt.

Demzufolge werden zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) in Erdgeschosslage Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) und in den Obergeschosslagen von bis zu 53 dB(A) erzielt. In der lautesten vollen Nachtstunde, der maßgeblichen Nacht-Beurteilungszeit, in welcher 2 Lkw-Ein- oder Ausfahrten in den Betriebshof der Firma Novak veranschlagt wurden, liegen die höchsten Pegelwerte bei bis zu 37 dB(A).

Die prognostizierten Beurteilungspegel unterschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 /1/ bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tag-Beurteilungszeit um mindestens 2 dB(A) und in der Nacht-Beurteilungszeit um mindestens 3 dB(A).

Auswirkungen der Untersuchung auf die weitere Planung:

- Trotz der festgestellten Pegel-Unterschreitungen und eines Rechenansatzes auf der schalltechnisch sicheren Seite wird die Wohnbebauung nicht näher an das Gelände der Firma Novak herangebaut werden, als in der zugrundeliegenden Planungssituation beabsichtigt.
- Obgleich die an der Grundstücksgrenze zum Gewerbebetrieb Novak hin beabsichtigte Garagenzeile lediglich in Erdgeschosshöhe eine maßgebliche Geräuschminderung bewirkt, wird auf diese nicht zuletzt aus Gründen einer sinnvollen Trennung der aneinandergrenzenden verschiedenartigen Nutzungen nicht verzichtet werden.

Zur vollständigen schallschutztechnischen Untersuchung vgl. Anlage 2 im Anhang.

Flächen mit Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

Gewässer

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.

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

Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

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.

Günordnung

Für das Bebauungsplangebiet existiert ein Grünordnungsplan der entsprechend in die Planzeichnung mit integriert wurde (vgl. Anlage 3 im Anhang).

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

Die Anlage eines öffentlichen Grünzugs mit zwei integrierten Kinderspielplätzen für verschiedene Altersgruppen und eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dient der Aufwertung des Gebiets hinsichtlich Landschaftsbild und Naherholung und der Schaffung neuer Lebensräume für die heimische Fauna und Flora. Zusätzlich ist der Wasserspeicher für die umweltgerechte Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen, wodurch Grundwassersituation und Kleinklima im Gebiet verbessert werden.

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 Ausgleich für die Bebauung des Plangebiets wurde durch das Büro Haindl + Becker aus Wemding bilanziert.

Da die benötigten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Bebauungsplangebiet realisiert werden können, wird das bestehende Ökokonto Donauwörth in Anspruch genommen (Flurstücken Nr. 1007 (Teilfläche) und 1007/2 im Überschwemmungsbereich der Donau südöstlich von Zirgesheim).

Durch die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit den benachbarten Biotopen entsteht dort ein hochwertiger Lebensraumkomplex für feuchtraumgeprägte Tier- und Pflanzenarten.

Zur genauen Bilanzierung und Bestandsbewertung vgl. Anlage 4 im Anhang.

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, 02.08.2002



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (Haindl + Becker, Wemding)
- Schalltechnische Untersuchung (UTP GmbH, Altomünster)
- Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Haindl + Becker, Wemding)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Haindl + Becker, Wemding)