

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
"Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 3"

Um der nach wie vor regen Bauplatznachfrage im Bereich der Stadt Donauwörth abhelfen zu können, war die Stadt schon seit längerer Zeit bestrebt, weiteres Baugelände erwerben zu können. Zwischenzeitlich ist es gelungen, das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 1010 der Gemarkung Riedlingen zu kaufen, dessen Teilbebauung bereits im seinerzeitigen städtebaulichen Wettbewerb für den gesamten Wohnpark Donauwörth beabsichtigt war und im geltenden Flächennutzungsplan so ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die geplante Bebauung dieses Gebietes endet mit der Höhenlinie 440 m über NN, um die westlich sich anschließende Hangkuppe noch sichtbar zu lassen.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt das Grundstück Fl.-Nr. 1010 Gemarkung Riedlingen, das im städtischen Eigentum steht. Dieses Grundstück wird zum Teil bebaut, die geplante Bebauung wie folgt begrenzt:

Im Osten grenzt das Baugebiet "Am Wiegenfeld" an, im weiteren Verlauf bildet außerdem ein Teilstück des Flurbereinigungsweges Fl.-Nr. 1022 bis zum Feldweg Fl.-Nr. 1023/8 Gemarkung Riedlingen die Grenze, im Süden führt die Steinbergstraße (Verbindung zum Stadtteil Wörnitzstein) vorbei, im Westen schließt sich das Grundstück Fl.-Nr. 1010/1 Gemarkung Riedlingen an und im Norden bildet eine südlich des Flurbereinigungsweges Fl.-Nr. 1011 Gemarkung Riedlingen in einem Abstand von ca. 80 m gedachte Parallellinie die Grenze.

Im Anschluß an das Baugebiet "Am Wiegenfeld" wird das neue Baugebiet in einer parallelen Breite von ca. 80 bis 100 m als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung, der restliche Bereich als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen, wobei Ausnahmen jeweils nicht zugelassen werden.

Die mittlere Höhenlage dieses Baugebietes beträgt ca. 430 m über NN. Normalerweise ist das Grundwasser erst in tieferen Schichten anzutreffen, die von der normalen Bebauung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von

52 eingeschossigen und
8 zweigeschossigen Einzelhäusern.

Der Bereich des Wohnbaulandes einschließlich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hat eine Gesamtfläche von 6,1 ha (Bruttowohnbaufläche). Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Private Bauflächen	4,55 ha	
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)	0,90 ha	} 1,55 ha
öffentliche Grünflächen	0,65 ha	

Unter Zugrundelegung dieser Zahlen ergibt sich bei einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha eine Brutto-Wohnungsdichte von 11,1 Wohnungen/ha und bei einer Fläche von 4,5 ha eine Netto-Wohnungsdichte von 15,0 Wohnungen/ha.

Nachdem das gesamte Planungsgebiet im städtischen Eigentum ist, ist ein Baulandumlegungsverfahren nicht notwendig.

Damit auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes für den gesamten Wohnpark ein Projekt für die Ver- und Entsorgung und ein Grünplanungskonzept, die beide für die weitere Erschließung der nächsten Bauabschnitte unbedingt erstellt werden müssen, erarbeitet werden können, wurde an die Architekten Schulz/Hüttner, Gruppe 65, Augsburg, bereits die Fertigung eines Bebauungsplanentwurfes für die noch unbeplante Fläche zwischen der Rambergsiedlung,

dem Baugebiet "Am Wiegenfeld" und den Bauabschnitten 1, 2 und 3 des Wohnparkes Donauwörth vergeben.

Die verkehrsmäßige Erschließung des 3. Bauabschnittes des Wohnparkes erfolgt hauptsächlich über die sog. Haupterschließungsstraße, die von der Steinbergstraße abzweigt und später als Erschließungsring, wie im städtebaulichen Wettbewerb geplant, den Verkehr im Wohnpark aufnimmt und ableitet. Außerdem wird das neue Baugebiet an die bestehende Haydnstraße des Baugebietes "Am Wiegenfeld" angebunden. Von der Haupterschließungsstraße führen ein Ring sowie 4 Stichstraßen, die als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden, zu den privaten Bauplätzen. Zusätzlich wird das Baugebiet durch Geh- und Radwege und Fußwege erschlossen, die an die Hauptfußwegverbindung (Geh- und Radweg), die ebenfalls im städtebaulichen Wettbewerb des Wohnparkes vorgesehen ist, anschließen.

Das Gelände steigt westlich des Baugebietes "Am Wiegenfeld" an, bildet jedoch im Bereich der Trasse der 110-kV-Leitung der LEW eine Senke und steigt östlich davon wieder leicht an. Nachdem eine Unterbauung der 110-kV-Leitung mit Schutzstreifen nicht möglich ist, wurde in diesem Bereich die öffentliche Grünfläche, die später den gesamten Wohnpark durchzieht und gliedert, festgesetzt. Dort wurde auch ein öffentlicher Kinderspielplatz integriert, den ein kleines Forum gliedern soll.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorenstationen durch die LEW AG gewährleistet. Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas versorgt werden.

Nachdem zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Häuser auch der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelfernsehen) geplant ist, ist die Errichtung von Dachantennen untersagt.

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

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des Ortsnetzes des städtischen Wasserwerkes sichergestellt.

Im einzelnen werden zur Erschließung des gesamten Baugebietes folgende Kosten veranschlagt, die in den städt. Haushalten ab dem Rechnungsjahr 1984 eingeplant werden:

1. <u>Erwerb der Grundstücksflächen</u> für die Erschließungsanlagen und Grünflächen		
ca. 1,55 ha à 20 DM/m ²		310.000 DM
2. <u>Herstellung der Erschließungsanlagen</u>		
a) Herstellung der Hauptschließungsstraße mit Nebenstraßen und der Ringstraße mit Stichstraßen und Wendeplatten	786.500 DM	
b) Herstellung des Gehweges entlang der Steinbergstraße	32.000 DM	
c) Straßenbeleuchtung	84.500 DM	
d) Herstellung der Fußwege innerhalb des Baugebietes	53.000 DM	
e) Herstellung der Grünanlagen mit Kinderspielplatz und -geräten	50.000 DM	
f) Bepflanzung der Grünflächen	27.000 DM	
	<hr/>	
	1.033.000 DM	
+ 14 % Mehrwertsteuer	144.500 DM	
	<hr/>	
	1.177.500 DM	
g) Anteil Straßenentwässerung	145.000 DM	
h) Vermessungskosten	50.000 DM	1.372.500 DM
Zwischensumme:		<hr/>
		1.682.500 DM
3. <u>Kanalisation</u>		
900 lfm Regenwasserkanal (405,00 DM)	364.500 DM	
+ 14 % Mehrwertsteuer	51.000 DM	
	<hr/>	
	415.500 DM	
abzüglich Anteil für Straßenentwässerung	- 145.000 DM	
Übertrag:	270.500 DM	1.682.500 DM

Übertrag:	270.500 DM	1.682.500 DM
900 lfm Schmutzwasserkanal (472,50 DM)	425.250 DM	
+ 14 % Mehrwertsteuer	<u>59.750 DM</u>	
Summe Kanalisation		755.500 DM

4. Verlegung der Wasserversorgung (in Eigenregie)

a) Erdarbeiten mit Bagger- und Lkw-Einsatz	16.000 DM	
b) Auffüllmaterial des Rohrgrabens	8.500 DM	
c) Rohre, Formstücke, Armaturen	30.500 DM	
d) Lohnkosten	<u>14.000 DM</u>	
Summe Wasserversorgung		<u>69.000 DM</u>
Gesamtsumme	ca.	<u><u>2.507.000 DM</u></u>

Die Anschlußbeiträge für Kanal- und Wasseranschluß werden nach den geltenden Sätzen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und Wasserabgabesatzung erhoben.

Der nach Abzug des städt. Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand wird gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29.11.1978 auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt, wobei sich aufgrund vorstehender Kostenschätzung pro m² Bauland ein durchschnittlicher Preis von 37,00 DM ergibt.

Donauwörth, 28. Dezember 1983

Ergänzte Fassung:

30. Mai 1984



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister