

Bebauungsplan

„5. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2 “

Begründung

Stand: Satzung, Juli 2007

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation | 3 |
| 3. | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 4. | Bezug zum Flächennutzungsplan | 4 |
| 5. | Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 4 |
| 5.1 | Städtebauliche Konzeption | 4 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 4 |
| 6. | Kenndaten der Planung | 5 |
| 6.1 | Flächenzusammenstellung | 5 |
| 6.2 | Voraussichtliche Kosten | 5 |
| 6.3 | Verkehrsflächen | 5 |
| 7. | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 8. | Umweltbericht | 6 |
| 9. | Schalltechnische Untersuchung | 6 |
| 10. | Flächen mit Bodenbelastung | 7 |
| 11. | Gewässer | 7 |
| 12. | Niederschlagswasser | 7 |
| 13. | Schutz von Natur und Landschaft | 8 |
| 14. | Grünordnung | 8 |
| 15. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 8 |
| 16. | Denkmalschutz, Denkmalpflege | 9 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das künftige Baugebiet befindet sich im Stadtteil Riedlingen an der Abt-Gallus-Straße, südlich der Bahnlinie Augsburg – Nördlingen und stellt die letzte größere Fläche im Wohnpark 2 dar, die noch nicht bebaut ist.

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie Augsburg – Nördlingen,
- im Süden durch die Abt-Gallus-Straße,
- im Westen durch die Flurstücke 2288, 2249, 2488 und 2489,
- im Osten durch das Flurstück 1075 (Sportplatz).

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 2,50 ha und ermöglicht die Parzellierung von 20 Bauplätzen.

Das Plangebiet befindet sich komplett auf Flurstück 1074 der Gemarkung Riedlingen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der gültige Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“, der mit vorliegender Planung geändert werden soll, trat am 03.09.1991 in Kraft.

Der Planungsbereich war vor dem Hintergrund einer starken Wohnungsnachfrage seinerzeit großflächig mit Geschosswohnungsbau (Geschossigkeit: III + D, in Teilbereichen sogar mit V) überplant worden.

Es zeigte sich jedoch, dass es für Wohnformen, die der damaligen Planung in ihrer ursprünglichen und rechtskräftigen Form entsprechen, heute auf dem Donauwörther Wohnungsmarkt keinerlei Nachfrage mehr gibt.

Da sich Flurstück 1074 vollständig im Eigentum der Stadt befindet, kann die Änderung der Bebauungsplanung und die Erschließung kurzfristig realisiert werden, so dass für die nächste Zeit wieder ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung stehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll der ursprüngliche Bebauungsplan nun im Bereich von Flurstück 1074 geändert und somit eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (wirksam seit 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „5. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

Das vorliegende Konzept folgt dem Siedlungsleitbild, nach dem die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufzugreifen bzw. weiterzuentwickeln sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

5.2 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° - 45°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (ausschließlich I + 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 GRZ von 0,4 bzw. eine GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise vorgesehen hat, wird somit der Versiegelungsgrad verringert.

5.3 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.

6. Kenndaten der Planung

6.1 Flächenzusammenstellung

| | | |
|---|-----------------------|-------|
| Gesamtfläche des Bebauungsplans | 24.600 m ² | |
| Bruttobauland | 15.820 m ² | 100 % |
| Nettobauland | 9.520 m ² | 60 % |
| Verkehrsfläche incl. Parkflächen und Straßenbegleitgrün | 3.450 m ² | 22 % |
| Grünfläche Bolzplatz | 2.850 m ² | 18 % |
| Lärmschutzwall mit Pfliegeweg | 8.780 m ² | |

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

20 Stück

6.2 Voraussichtliche Kosten

| | | |
|--|------------------------------|----------------------------|
| Kanalisation im Trennsystem | SW ca. 200 m RW ca. 200 m | 77.000,-- € 60.000,-- € |
| Wasserversorgung mit Hausanschlüssen | 20 Paare mit Zisternen | |
| Öffentlicher Anteil | | 29.000,-- € |
| Privater Anteil incl. Zisternen | | 159.000,-- € |
| Verkehrsflächen mit Parkflächen und Straßenbegleitgrün | 3450 m ² | 172.000,-- € |
| Beleuchtung | 5 Stück | 15.000,-- € |
| Bepflanzung | | 10.000,-- € |

6.3 Verkehrsflächen und ÖPNV

Das Baugebiet wird – abzweigend von der Abt-Gallus-Straße - über eine bogenförmige innere Erschließungsstraße (Ernst-von-Bandel-Straße) erschlossen.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Westlich und östlich mündet hierauf ein Gehweg, der so für zusätzliche Querungsmöglichkeiten in die umliegenden Wohngebiete sorgt.

Auf Höhe der geplanten Spielwiese entsteht am dortigen Geh- und Radweg eine Bushaltestelle; somit ist das künftige Baugebiet optimal über den ÖPNV an die Kernstadt angeschlossen.

7. 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.

8. Umweltbericht (Anlage 1)

Gemäß § 2a Baugesetzbuch wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt, welcher eigenständiger Bestandteil dieser Begründung ist.

9. Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2)

Mit der 5. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2 plant die Stadt Donauwörth die Bebauung eines Areals, welches sich in unmittelbarer Nähe zu den nördlich verlaufenden Bahnlinien befindet.

Ein als aktiver Lärmschutz konzipierter 8 m hoher Lärmschutzwall bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die für die neue Bebauungssituation durchgeführten schalltechnischen Berechnungen (schalltechnisches Gutachten vom 13.10.2006) durch das Ingenieurbüro INSUMMA ergaben, dass die für städtebauliche Planungen anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag sicher eingehalten, in der Nacht aber überschritten werden.

Da die bei Überschreitungen der DIN 18005 ebenfalls zur Bewertung der Schallimmissionssituation heranzuziehenden – um 4 dB(A) höheren - Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) nachts nur leicht in einzelnen Obergeschossen überschritten werden, werden im schalltechnischen Gutachten Festsetzungen empfohlen, die eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärm abgewandten Seite vorsehen.

Analog zur Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde werden daher folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- für die Gebäude 1 bis 10 sind durch Grundrissgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren,
- die Anforderungen der DIN 4109 für die Umfassungsbauteile sind zu beachten; der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Flächen mit Bodenbelastung

Über belastete Flächen innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs liegen keine Informationen vor.

11. Gewässer

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

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.

12. 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.

Aufgrund der stellenweise geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und des relativ hohen Grundwasserstandes im Bereich des künftigen Baugebiets ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur in beschränktem Umfang möglich. Daher wird der Einbau von Zisternen zur Sammlung von Dach- und Oberflächenwasser im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Entlastung des Regenwasserkanals zu gewährleisten, werden die Zisternen von der Stadt Donauwörth im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut und zusammen mit den Baugrundstücken an die künftigen Bauwerber verkauft.

13. 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 gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind die Baumstandorte im öffentlichen Bereich festgesetzt.

14. Grünordnung

Auf einen detaillierten Grünordnungsplan wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aus folgenden Gründen verzichtet:

- der - das Plangebiet im Norden begrenzende - Lärmschutzwall wird unter landschaftspflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten begrünt,
- der geplante Bolzplatz mit Rodelhügel wird mit Hecken eingegrünt und nur extensiv gepflegt und
- im Baugebiet an sich ist - im Gegensatz zur ursprünglichen Planung - nur eine lockere Bebauung mit entsprechenden Hausgärten vorgesehen.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt und der sich aus der neuen Planung ergebende Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB damit bereits zulässig war.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) gegenüber den im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Werten reduziert.

Bisher:

| | |
|---|-----|
| maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4 |
| maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): | 1,2 |

Künftig im gesamten Planbereich:

| | |
|---|------|
| maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): | 0,35 |
| maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,7 |

16. 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.

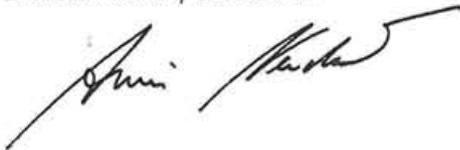
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 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, Juli 2007



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 1) Umweltbericht (Stadt Donauwörth und Ing.-Büro EIBL aus Donauwörth)
- 2) Schalltechnische Untersuchung (Büro INSUMMA, Nürnberg, 2006)