

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan

„4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“

Begründung

Stand: Juni 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 Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- im Süden durch die Bronnerstraße (Straßenkörper nicht innerhalb des Umgriffs) und deren Verlängerung,
- im Westen u. a. durch die Abt-Gallus-Straße und
- im Osten durch die Flurstücke 1076, 1079/31, 1079/32.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von 5,30 ha, wovon ca. 2,30 ha für einen 7,50 m hohen Lärmschutzwall benötigt werden.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen befinden sich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans: Flurstücke 1065/3, 1068 (Teilfläche), 1074 (Küsterfeld), 1079/33 (Teilfläche), 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2303; Flurstück 2302 befindet sich nicht innerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ trat am 03.09.1991 in Kraft.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass der nordöstlich zur Bahnlinie Augsburg – Nördlingen hin gelegene Teil des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen und rechtskräftigen Form nicht zu realisieren ist.

Speziell dieser Bereich war vor dem Hintergrund einer starken Wohnungsnachfrage seinerzeit großflächig mit geschlossenen Höfen (Geschossigkeit: III + D, in Teilbereichen sogar V oder V + D) überplant worden.

Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll der ursprüngliche Bebauungsplan nun in diesem Bereich geändert und so eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Ein dreiecksförmiger Bereich an der Abt-Gallus-Straße war für ein Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde vorgesehen. Auch diese Planungsabsicht wurde zwischenzeitlich seitens der Kirche aufgegeben, so dass das Flurstück nun neu überplant werden kann.

Auch im Grenzbereich zum Bebauungsplan „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ haben sich Änderungen ergeben, die nun mit Hilfe dieses Bebauungsplanverfahrens vollzogen werden sollen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 07.08.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ 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 Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift bzw. weiterentwickelt.

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

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 I + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird dem Leitbild einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung Rechnung getragen.

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

Gesamtfläche des Bebauungsplans	5,30 ha	
Bruttobauland	3,00 ha	100%
Nettobauland	2,30 ha	77%
Verkehrsfläche incl. Parkflächen und Straßenbegleitgrün	0,7 ha	23%
Gesamtfläche des Lärmschutzwalls	2,3 ha	

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

30 Stück

Voraussichtliche Kosten

Kanalisation im Trennsystem 435 lfm	á 420,00 €	182.700,00€
Wasserversorgung mit Hausanschlüssen 435 lfm	á 130,00 €	56.550,00 €
Verkehrsflächen mit Parkflächen und Straßenbegleitgrün 7.200m ²	á 60,00 €	432.000,00 €
Beleuchtung 20 Stück	á 2.250,00 €	45.000,00 €
Straßenbäume 38 Stück	á 400,00 €	15.200,00 €
Lärmschutzwall 60.000 m ³	á 4,00 €	240.000,00 €
Bepflanzung Wall 18.000m ³	á 3,00 €	54.000,00 €

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über folgende Straßen erschlossen:

- eine Verlängerung der Weningerstraße (seit Januar 2002 in Bau befindlich),
- eine Verlängerung der Bronnerstraße,
- und über 2 zwischen Bronnerstraße und Weningerstraße verlaufende Erschließungsstraßen

Die Bronnerstraße und die neuen Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ein von Nord nach Süd verlaufender Fuß-/Radweg sorgt für eine zusätzliche Quermöglichkeit im neuen Baugebiet.

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 mit ca. 5,3 ha Größe oberhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha, so dass eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (siehe Anhang zu dieser Begründung).

Schalltechnische Untersuchung

Nachdem die schalltechnische Untersuchung vom 01.02.2002 ergab, dass trotz 5 m hohen Lärmschutzwall sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum überschritten werden, wurde eine ergänzende Untersuchung zum aktiven Lärmschutz in Auftrag gegeben (Untersuchungsbericht vom 13.02.2002).

Die schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan greifen dabei auf die Grundlagen und Anforderungen sowie auf die Emissionsberechnung des Untersuchungsberichts für den Bebauungsplan „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ zurück (siehe Gutachten vom 25.05.2000).

Die Bewertungsgrundlage für den Schallschutz im Städtebau ist die DIN 18005. Die in der Norm festgelegten Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, die bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tag und bei 45 dB(A) in der Nacht liegen.

Der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) umfasst den Fall der an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückenden Wohnbebauung grundsätzlich nicht. Jedoch können für die Abwägung im Bebauungsverfahren und der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen am Tag bei 59 dB(A) und in der Nacht bei 49 dB(A).

Die schalltechnische Untersuchung ergibt eine optimale Höhe des Lärmschutzwalls von 7,5 m über Geländeoberkante.

Damit ergibt sich folgende Schallimmissionssituation:

Zeitbereich Tag (6.00 – 22.00 Uhr):

Der Orientierungswert der DIN 18005 sowie der Grenzwert der 16. BImSchV werden in allen Bereichen deutlich unterschritten.

Zeitbereich Nacht (22.00 – 6.00 Uhr):

Wie bereits aus den vorangegangenen Untersuchungen für das Plangebiet bekannt ist, liegt das Niveau der Emissionen in der Nacht höher als am Tag.

Mit Hilfe des 7,5 m hohen Lärmschutzwalls wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) zwar immer noch deutlich überschritten. Der Grenzwert von 49 dB(A) der 16. BImSchV wird jedoch weitgehend eingehalten.

Lediglich in südöstlichen Randbereichen der Wallanlage (Gebäude I + J, Überschreitung < 0,6 dB(A)) kommt es durch den seitlichen Schalleintrag zu Überschreitungen.

Die Anforderungen für passive Schallschutzmaßnahmen sind in der DIN 4109 Tab. 8 ff. festgelegt. Demnach liegt die Wohnbebauung des untersuchten Bereichs im Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel < 55 dB(A)).

Hier liegt die Anforderung an das erforderliche Schalldämm-Maß der gesamten Außenfassade bei erf. $R'_{w,res} = 30$ dB.

Aus Tab. 10 der DIN 4109 wird erkennbar, dass selbst bei hohen Fensterflächenanteilen ein Schalldämm-Maß von 32 dB für Fenster ausreichend ist (= Schallschutzklasse 2). Dieser Wert wird bereits von normalen Isolierverglasungen erreicht. Spezielle Festsetzungen für die Gebäude „I“ und „J“ sind demnach nicht erforderlich.

Immissionsschutz

a) Lärmschutzwall

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wird ein ca. 7,50 m hoher Lärmschutzwall entlang der Bahn aufgeschüttet. Der Schallschutzwall ist als Erdwall gestaltet und bildet gemäß o. g. Schallschutzgutachten ca. 7,50 m über der Oberkante Gelände seine Krone.

Durch einen adäquat gestalteten Durchgang bleibt der Zugang zur Fußgängerbrücke über die Bahngleise gewährleistet. Der Wall selbst wird nicht der natürliche Sukzession überlassen, sondern entsprechend bepflanzt; Grundlage hierfür soll der von einem Landschaftsplaner erstellte Pflanzplan sein (vgl. Anhang)

b) Durchgang Lärmschutzwall

Bei der Gestaltung des Durchgangs wurde eine Variante gewählt, welche die Erfordernisse einer Lärmschutzwand minimiert und den Immissionsschutz vorwiegend durch die Geländemodellierung erzielt.

Der Weg wird scharf s-förmig durch den Wall geführt, in der Dammmitte wechselt die Wegachse an die gegenüberliegende Böschung. Der Vorsprung wird durch die sich diagonal gegenüberliegenden Terrassen verursacht. Die Terrassen liegen auf einer Höhe zwischen 2,5 m und 3,5 m über dem Niveau am äußeren Dammfuß. In Verbindung mit der Anhebung des Fußweges wird der Einschnitt überschaubar. Die flachen Abschrägungen von der Dammkrone zur Stützmauer hin sollen die Oberkanten der Stützwände etwas organischer erscheinen lassen.

Allein durch die Modellierung des Einschnitts wird die notwendige Lärmschutzwirkung jedoch nicht erreicht. Aus diesem Grunde wird am neuralgischen Punkt eine einfeldrige Lärmschutzwand quer zur Ausbreitungsrichtung des Schalls vorgesehen.

Die Variante gewährleistet eine gute Überschaubarkeit des Einschnitts. Die Wegeführung ist konfliktfrei für Fahrradfahrer passierbar, da der Weg im Bereich des Seitenwechsels verbreitert wurde.

Flächen mit Bodenbelastung

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

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

Grünordnung

Die Straßen innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs werden mit Laub-Bäumen bepflanzt. Die Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und die Ansaat einer Gräser-Kräuter-Mischung auf den Baumscheiben strukturiert das Gebiet, verstärkt den Allee-Charakter speziell der Weningstraße (Haupterschließungsstraße) und erhöht insgesamt die identifikationsstiftende Eigenart der Straßenzüge.

Für eine landschaftsgerechte Ausformung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls wird mittels speziell hierzu in Auftrag gegebenen Pflanzplan, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, gesorgt.

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 deutlich reduziert.

Bisher:

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

Künftig:

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6

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, 14.06.2002

STADT DONAUWÖRTH



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung (INSUMMA)
- Pflanzplan Lärmschutzwall (Ing.-Büro EIBL)
- Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (Bauamt)