



STADT DONAUWÖRTH

LANDKREIS DONAU-RIES

9. Flächennutzungsplanänderung „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA“

Teil A: Begründung

zur Planfassung vom 30.06.2022

Projekt-Nr.: 1108.033

Auftraggeber:

Stadt Donauwörth

Rathausgasse 1

86609 Donauwörth

Telefon: 0906 789-0

Fax: 0906 789-999

E-Mail: stadt@donauwoerth.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Beschreibung des Änderungsbereichs	4
2.1	Lage	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Beschaffenheit.....	5
3	Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
4	Planerisches Konzept	9
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
5.1	Bedarfsermittlung	11
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung.....	13
5.3	Standort- und Planungsalternativen.....	13
6	Sonstige Belange	14
6.1	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	14
6.2	Bodenschutz.....	15
6.3	Immissionsschutz	16
6.4	Bauschutzbereich.....	16
6.5	Hochwasserschutz, Starkregen	16
7	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild des Plangebiets, mit Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Augsburg.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus der 4. Flächennutzungsplanänderung.....	9
Abb. 4:	Überlagerung der geplanten Art der Bodennutzung mit dem Rahmenplan 2019	10
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	11
Abb. 6:	Bevölkerungsskizze im Jahr 2017 bzw. 2037	12

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ in Donauwörth, empirica ag Bonn (Projektnummer 2020082, vom 09.09.2020)
Anlage 2:	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BILANUM Dr. Schmidt (Nr. 20-06-538, vom 15.07.2021)

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne, deren militärische Nutzung 2013 beendet wurde. In den Jahren 2012 bis 2015 wurde in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Baugesetzbuch (BauGB) deutlich, dass dem Gelände eine hohe Bedeutung für die weitere strukturelle und städtebauliche Entwicklung Donauwörths zukommt. Ein erster städtebaulicher Rahmenplan wurde im Juni 2015 entwickelt. Der von der Stadt ausgelobte Realisierungswettbewerb 2017 hatte das Ziel der Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen Wohnstandortes. Die wohnungsnah soziale Infrastruktur und ein adäquates Freizeit- und Naherholungsangebot ergänzt den Wohnstandort in Zusammenschau mit den Einrichtungen in der Parkstadt funktional. Das neue Wohnquartier soll als Verbindungsstück und Gelenk zwischen dem Stadtteil Parkstadt und der Donauwörther Innenstadt fungieren. Der vom Preisgericht ausgewählte Wettbewerbsbeitrag und als Grundlage für die Bauleitplanung bestätigt wurde der Wettbewerbsbeitrag des Büros Morpho-Logic Architekten Stadtplaner mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs in die vorbereitende Bauleitplanung. Dazu wurde ein Teilbereich bereits im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung geändert. Nach der Schließung des Ankerzentrum zur Erstaufnahme von Flüchtlingen im zentralen Teil des Geländes im März 2020 kann nun ein weiterer Teilbereich entwickelt werden. Zeitgleich wird für diesen Abschnitt der Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA“ aufgestellt. Auf der Teilfläche soll vorrangig und zeitnah dem hohen Bedarf an gefördertem Wohnungsbau und weiterem Geschosswohnungsbau begegnet werden.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

2.1 Lage

Die Stadt Donauwörth liegt im südlichen Teil des Landkreises Donau-Ries im Regierungsbezirk Schwaben. Das Stadtgebiet von Donauwörth umfasst 9 Gemarkungen mit insgesamt knapp 20.000 Einwohnern.

Das Stadtgebiet selbst ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Einmündungen einiger Flüsse in die Donau in mehrere Teilgebiete aufgeteilt. Nördlich der Altstadt auf dem Rücken und am Westhang des Schellenbergs ist nach dem zweiten Weltkrieg die sog. Parkstadt entstanden. Aufgrund ihrer Höhenlage und der hohen Bebauung ist die Parkstadt von weitem erkennbar. Öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule), Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittel- und Getränkemärkte, Apotheke, und sonstige Einrichtungen (Kirchen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten) sind vorhanden.

Das Plangebiet schließt südwestlich an die Parkstadt an und liegt östlich der Sternschanzenstraße. Es grenzt im Norden, Süden und Osten an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ und der dazugehörigen 4. Flächennutzungsplanänderung. Es umfasst damit einen zentral nördlich gelegenen Teil des Quartiers.

Es liegt vollständig in der Gemarkung Donauwörth und umfasst die Flurstücke 2448, 2448/1, 2448/2 und 2528, jeweils teilweise, und ist insgesamt ca. 1,35 ha groß.

2.2 Erschließung

Über die Sternschanzenstraße, an die das Alfred-Delp-Quartier im Westen angrenzt, und über die Jurastraße ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege und an die Donauwörther Altstadt angebunden. Die Sternschanzenstraße mündet im Süden, die Jurastraße im Nordwesten in die Bundesstraße B 2, die das Stadtgebiet von Südosten aus Richtung Augsburg kommend, am Süd- und am Westhang des Schellenbergs verlaufend, durchquert und in Richtung Norden (Nürnberg) weiterführt. Im Stadtgebiet verlaufen zudem die B 16 von Ingolstadt nach Günzburg und die B 25 in Richtung Nördlingen.

Die Stadt Donauwörth ist ICE-Haltepunkt an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen-Augsburg-München und liegt zudem an der Bahnlinie Ingolstadt – Ulm. Sie ist in das regionale Busliniennetz integriert und bietet mit dem Stadtbus ein ÖPNV-Angebot, das die Parkstadt mit dem Bahnhof und dem übrigen Stadtgebiet vernetzt.

Die innere Erschließung des Alfred-Delp-Quartiers soll über mehrere Anbindepunkte an die Sternschanzenstraße entwickelt werden. Das Plangebiet liegt zwischen dem Anbindepunkt Mitte Nord und Nord und ist damit direkt an die Sternschanzenstraße angebunden.

Die fußläufige Verbindung mit der Altstadt besteht bereits, ist allerdings aufgrund der Topographie und der gegebenen Barriere B 2 nicht barrierefrei.

2.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wurde ehemals als Kaserne genutzt und soll demnächst zurückgebaut werden. Der Rückbau für das Plangebiet soll dabei vorrangig betrieben werden. Das Plangebiet weist einige Grünstrukturen, v.a. im nördlichen Teil des Plangebiets, auf.

Das folgende Luftbild dokumentiert den Zustand zwischen dem Rückbau des 1. Bauabschnitts und der Zwischennutzung des zentralen Bereichs als Ankerzentrum zur Aufnahme von Flüchtlingen.



Abb. 1: Luftbild des Plangebiets¹, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt auf der Höhe von ca. 492 m ü. NHN und erreicht an einigen Stellen 494 m ü. NHN. Damit liegt das Plangebiet an der höchsten Stelle der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne auf der Kuppe des lang nach Süden gestreckten Ausläufers des Schellenbergs. Das Gelände liegt ca. 80 m über der Höhenlage der Donauwörther Altstadt.

Im Westen des Plangebiets grenzen Wohngebiete mit gliedernden Grünstrukturen sowie ein gewerblicher Betrieb an das Plangebiet. Im Süden, Norden und Osten grenzen geplante Wohn- und Mischbauflächen an.

¹ Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, gedruckt am 07.06.2021

3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Stadt Donauwörth als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

2.2.5 G „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) definiert das Stadtgebiet Donauwörth als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Donauwörth liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg – Nördlingen als auch Dillingen - Treuchtlingen.

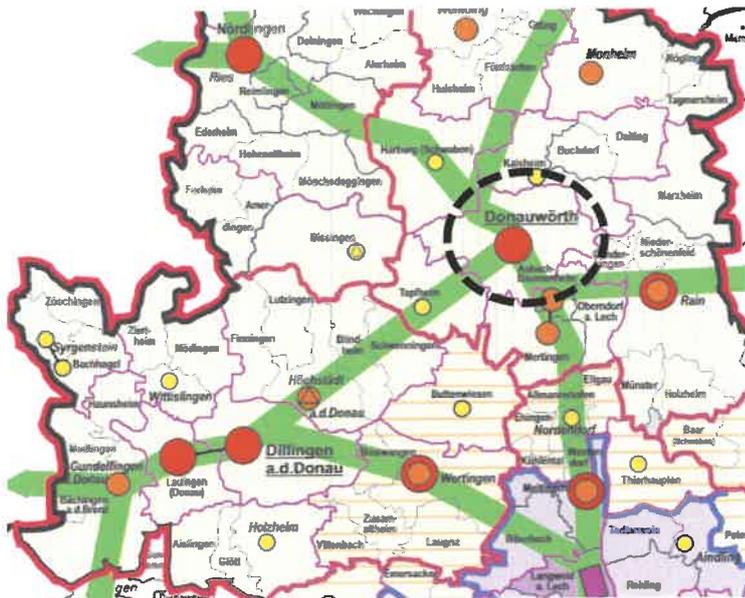


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Augsburg²

Donauwörth ist seit 2018 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Entfernung zur nächsten Metropole Augsburg beträgt ca. 40 km, zum nächsten Oberzentrum Nördlingen sind es ca. 20 km. Zur Landeshauptstadt München sind es ca. 135 km.

² Regionalplan Augsburg, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 25.07.2007 (Donauwörth und Nördlingen sind noch als Mittelzentren dargestellt)

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Regionale Grünzüge. Die Talräume von Donau und Wörnitz sind außerhalb der Siedlungsgebiete als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als Regionaler Grünzug gekennzeichnet, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt

- A II 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen
- 1.1 (Z) In den Mittelbereichen Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.
- B I 4.3 Wasserwirtschaft, Wasserversorgung
- 4.3.1 (Z) Durch Ausbau und Erweiterung der bestehenden leistungsfähigen örtlichen Wasserversorgungen und der regionalen Gruppenwasserversorgungen sowie durch die Schaffung von überörtlichen Verbundleitungen soll die Versorgungssicherheit und Effizienz gesteigert werden. Dies gilt vor allem für das Tertiär-Hügelland im Bereich „Augsburg –Westliche Wälder“, für den Landkreis Aichach-Friedberg sowie für den Landkreis Donau-Ries im Bereich der Riesalb, der Stadt Donauwörth und des Lechmündungsgebietes.
- B V 1 Siedlungsstruktur
- 1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)
- 1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: (...) die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen (...)
- 1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Plangebiet als Fläche für die Bundeswehr dargestellt.

Das aktuelle Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen des Gesamtflächennutzungsplanes unberührt. Unmittelbar benachbart wurde bereits ein

Änderungsverfahren für die nördlichen, östlichen und südlichen Teile des Alfred-Delp-Quartiers durchgeführt.

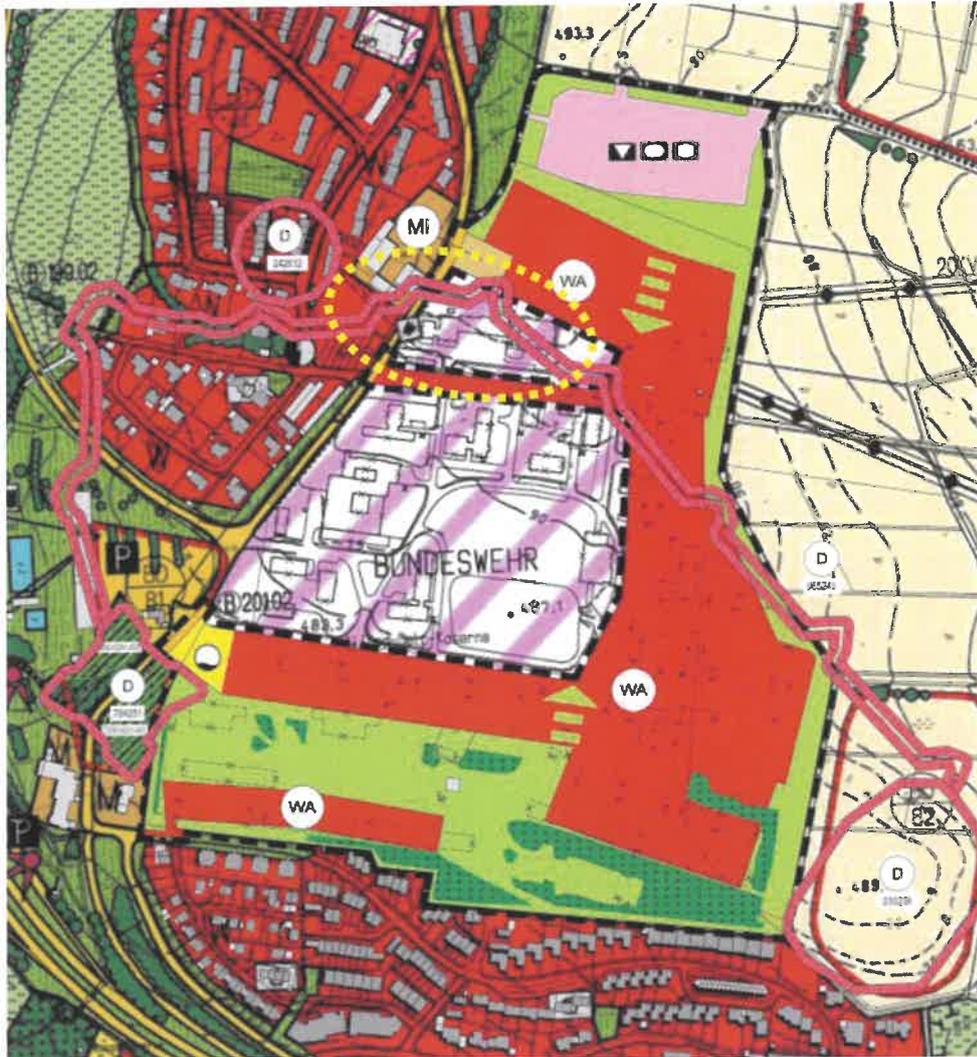


Abb. 3: Ausschnitt aus der 4. Flächennutzungsplanänderung³

Die Darstellung entspricht somit nicht mehr den Planungszielen der Stadt Donauwörth. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert.

4 Planerisches Konzept

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Stadt Donauwörth geht über die reine Bauflächendarstellung hinaus und gibt im Flächennutzungsplan bereits die Baugebiete an. Das o. g. Wettbewerbsergebnis (Rahmenplan 2019) sowie die konzeptionelle Überarbeitung auf Bebauungsplanebene liegen den geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

³ Fassung vom 29.10.2019

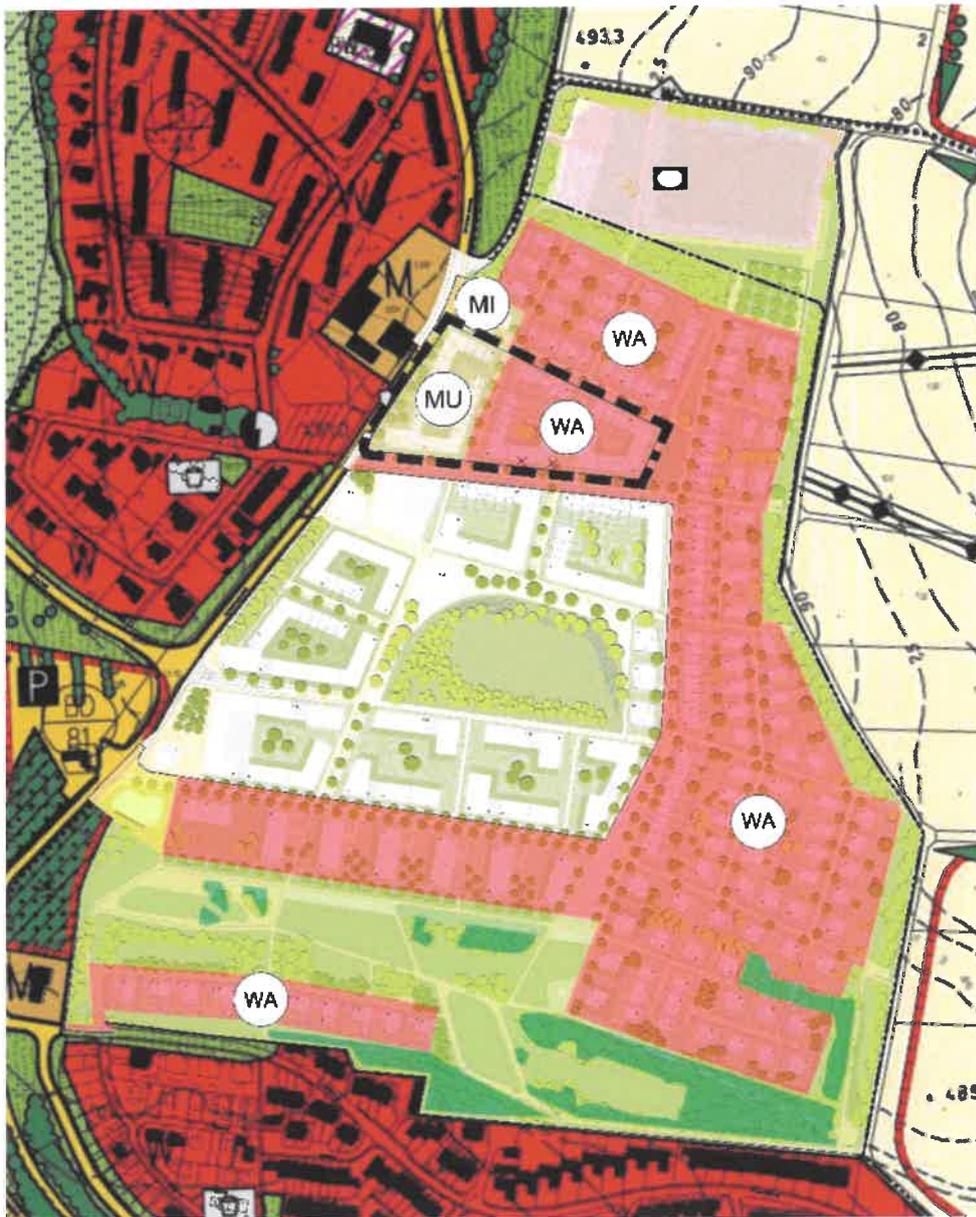


Abb. 4: Überlagerung der geplanten Art der Bodennutzung mit dem Rahmenplan 2019⁴

Im Plangebiet wird der größere mittlere und östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Wettbewerbsergebnis ist hier Geschosswohnungsbau mit Stadthäusern (Reihenhäusern) vorgesehen. Bei der strukturellen Überarbeitung wurde dem Geschosswohnungsbau Vorrang gegeben, v.a. auch im Hinblick auf die Bedarfe im geförderten Wohnungsbau. In Zusammenschau mit den übrigen Teilen des Alfred-Delp-Quartiers entsteht ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Das WA ist in etwa 0,79 ha groß.

Im Westen des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Es wird so ermöglicht, dass eine städtebaulich und funktional geeignete Eingangssituation in das Quartier und eine gemischt genutzte Bebauung entlang der Sternschanzenstraße entsteht. Im Zusammenhang

⁴ unter Beachtung der bisherigen FNP-Änderungsverfahren zum Alfred-Delp-Quartier, vereinfachte Darstellung

mit den Flächen, die in den folgenden Bauabschnitten verwirklicht werden, sollen die Nutzungen des Urbanen Gebiets das Wohnen auf dem Schellenberg ergänzen. Das MU ist in etwa 0,56 ha groß.

Die Barrierefreiheit im Quartier wird über kurze Wege, der Ergänzung des ÖPNV-Angebots und der Förderung neuer Mobilitätsformen erhöht. Zudem sind Wohnformen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie Sozialwohnungen vorgesehen.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

5.1 Bedarfsermittlung

Die Stadt Donauwörth profitiert von ihrer Bedeutung als Oberzentrum, der räumlichen Nähe zur prosperierenden Metropole Augsburg und zum Oberzentrum Ingolstadt sowie von ihrer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 18.007 Personen, Ende 2017 dann 19.858 Personen.

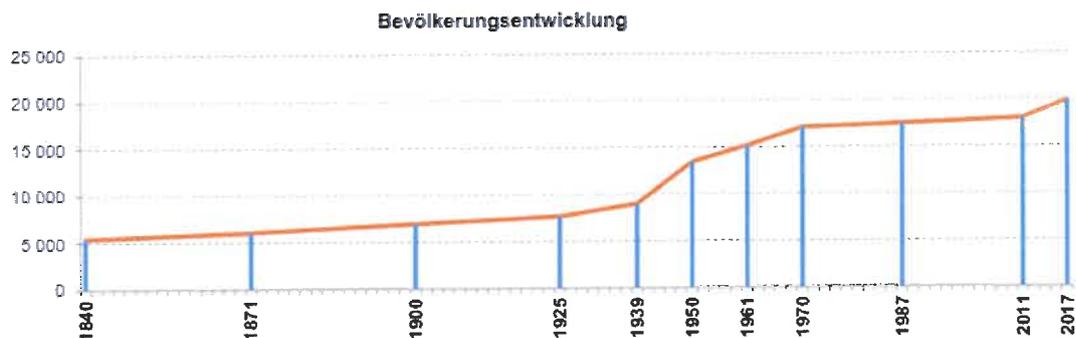


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁵

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl für die Stadt Donauwörth aus. Ende 2027 sollen nach der Modellrechnung 20.300 Personen, Ende 2037 20.800 in Donauwörth ansässig sein.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Große Kreisstadt Donauwörth, März 2019

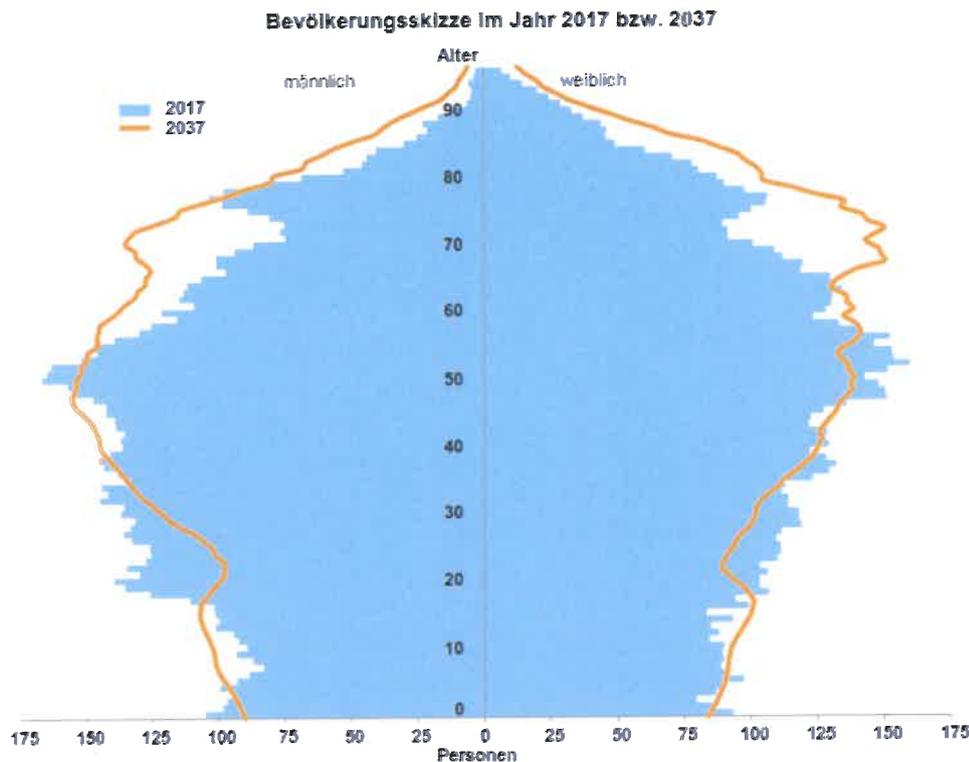


Abb. 6: Bevölkerungsskizze im Jahr 2017 bzw. 2037⁶

Aus der Prognose geht auch eine überdurchschnittliche Zunahme des Durchschnittsalters gegenüber Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern hervor. Donauwörth profitiert beim Bevölkerungswachstum von Wanderungsbewegungen.

Seitens der Stadt Donauwörth wurde die empirica ag (Bonn, Projektnummer 2018093, Stand: 13.03.2019; siehe Anlage) mit einer Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung in Auftrag gegeben. In der Studie wird aufgezeigt, dass mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ein Bedarf von rund 1.450 Wohneinheiten für die Jahre 2018 bis 2034 einhergeht (S. 16). Das Gutachten empfiehlt zusammengefasst für den Bereich Wohnen folgendes:

- Reduzierung der hohen Zahl an Einpendlern (ca. 10.000) zur Verringerung des Verkehrsaufkommens und zur Steigerung der Attraktivität als Wirtschaftsstandort
- Stabilisierung des Immobilienmarktes nach immensen Preissteigerungen durch Schaffung eines breiten Angebotes
- Ausrichtung der Neubautätigkeit an den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen (Senioren, Familien, 1 bis 2 Personen-Haushalte)
- Stärkung der Quartiersbildung und Schaffung eines sozialen Zentrums mit Mehrgenerationenwohnen, Pflegewohnungen, Nachbarschaftscafé, Servicestützpunkt etc.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Donauwörth, Berechnungen bis 2037, Juli 2019)

In der Stadt Donauwörth sind viele Arbeitsplätze vorhanden. Ausgehend von einem überdurchschnittlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2008 bis 2018 um 32% geht die Studie von einem weiteren Wachstum der Beschäftigung aus. Viele Wirtschaftsbereiche wachsen gleichermaßen, so dass unterschiedliche Flächen nachgefragt werden, von Produktion und Handwerk bis hin zu Handel und Büro. Insgesamt wird für Donauwörth eine Flächennachfrage für die Jahre 2019 bis 2034 in einer Größenordnung von ca. 38 ha (Bruttobauland) prognostiziert (S. 36). Im Alfred-Delp-Quartier ist zwar keine Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen. In den geplanten Mischgebieten der weiteren Bauabschnitte werden jedoch eine enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten und ein hoher Anteil an Flächen für gewerbliche Nutzungen angestrebt.

Aufgrund der Größe des Plangebiets wird das Alfred-Delp-Quartier in Bauabschnitten entwickelt. Somit kann das neue Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen über mehrere Jahre hinweg gestreckt bzw. bedarfsorientiert entwickelt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Studie zum Wohnraumbedarf ergänzt und aktualisiert (empirica ag, Projektnummer 2020082, vom 09.09.2020). Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden, zeigt mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage ein erhebliches Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 27,9 ha. Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen. Alle dafür erforderlichen Planungen liegen vor.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung können nicht alle der genannten Empfehlungen berücksichtigt werden. Sie umfasst eine Teilfläche, die vorrangig den Geschosswohnungsbau und den geförderten Wohnungsbau fokussiert.

5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Bei der Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers handelt es sich um die Umnutzung eines bereits anthropogen genutzten Geländes. Damit geht auch die Intensivierung der Nutzung und die Revitalisierung am Standort einher. Die Stadt Donauwörth nutzt in diesem Sinne das Innenentwicklungspotential auf dem ehemaligen Kasernengelände und vermeidet damit eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Weitere größere Innenentwicklungspotentiale bestehen in der Stadt Donauwörth nicht.

Die Innenentwicklungspotentiale wurden bei der o. g. Studie der empirica ag vom 09.09.2020 (s. Anlage) berücksichtigt.

5.3 Standort- und Planungsalternativen

Mit der Nutzungsaufgabe des Geländes und aufgrund der Lagegunst unmittelbar angrenzend an die Parkstadt mit direkter Anbindung an das bestehende (überörtliche) Straßen- und Schienennetz ist das Gelände prädestiniert für die Entwicklung einer Siedlungsfläche. Folgende Faktoren spielten bei der Standortwahl eine Rolle:

- Nachnutzung eines bereits genutzten, anthropogen überformten Areals zugunsten einer Flächenausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet

- Verbreiterung der Siedlungsfläche am Übergang zwischen der Innenstadt und der Parkstadt („Gelenk“) zur besseren Auslastung von Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne einer kompakten Siedlungsfläche
- Funktionale Ergänzung und Stärkung der Parkstadt, aber auch der gesamten Stadt
- Optimale Verkehrsanbindungen zu den überörtlichen Verkehrswegen mit Potential zur Optimierung in Richtung Innenstadt
- Topographisch reizvolle Lage (Süd- und Westhang, Kuppenlage) mit vielen Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum

Mit der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs hat die Stadt Donauwörth Planungsalternativen durch qualifizierte Stadt- und Landschaftsplaner entwickeln lassen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden geprüft und bewertet. Der Siegerentwurf liegt der weiteren Baugebietsentwicklung zugrunde.

6 Sonstige Belange

6.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht (Teil B) dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass der Umweltzustand insgesamt betrachtet bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsarten in ein Wohngebiet und Urbanes Gebiet die Intensität der Nutzungen im Hinblick auf Versiegelung und Lärmimmissionen ungünstiger wird (s. Kap. 8 des Umweltberichts). Durch die Betroffenheit eines Bodendenkmals sind die baubedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter mit einer starken Erheblichkeit bewertet. Die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit. Bei der Einstufung wurde die bestehende Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Bilanum, Wemding, 30.06.2021, s. Anlage) wurden 30 Vogelarten und geeignete Strukturen für Gebäudefledermäuse erfasst. Die in der saP genannten Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Durch konkrete Festsetzungen auf Bebauungsplanebene kann der Eingriff minimiert werden. Der naturschutz- und artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend liegen folgende Bodendenkmäler:

- Nr. 965243: Befestigungsanlagen der frühen Neuzeit
(D-7-7230-0362, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

- Nr. 242612: Grabhügel der Hallstattzeit
(D-7-7230-0201, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

Diese Bodendenkmäler sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler bzw. seinem näheren Umfeld ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6.2 Bodenschutz

Aufgrund der geogenen Situation, der ehemaligen Nutzungen und der Rückbaumaßnahmen ist die Situation im Alfred-Delp-Quartier insgesamt heterogen. Für das Plangebiet selbst liegen aktuell keine separat vertiefenden Fachgutachten o.ä. vor.

Baugrund (Gesamtquartier)

Es liegt eine Zusammenfassung des geologischen Gutachtens des Büros für Baugrund- und Umweltberatung, (Ebersberg, September 2011) und die Erd- und Grundbautechnische Erstbewertung zur Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes von HPC Harburg (P.-Nr. 2121008, vom 06.02.2013) vor. Das Gelände liegt geologisch im Bereich der Bunten Breccie. Die in der Vergangenheit in auffälliger Art und Weise aufgetretenen Gebäudeschäden, Wasserrohrbrüche und Setzungen sind auf uneinheitliche Bewegungen in verschiedenen Tiefen und Richtungen zurückzuführen. Für künftige Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die nachgewiesenen Bewegungsabläufe zu berücksichtigen. Bei der Flächenentwässerung sind zur Vermeidung von Setzungen nach dem Aufweichen der bindigen Böden gezielte Ableitungen von Regen- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation erforderlich.

Altlasten (Teilgebiet)

Im Plangebiet liegen nach dem Bericht „Erkundung Phase IIa“ (GB Dr. Schönwolf GmbH, Augsburg, vom 05.03.2013) zwei Verdachtsflächen (KVF1 und KVF2, jeweils Heizöltanks), für die jeweils keine Belastung festgestellt wurde. Sie wurden der Flächenkategorie A zugeordnet, ohne weiteren Handlungsbedarf in Phase IIb.

Im Zuge des bevorstehenden Rückbaus wird auf einen fachgerechten Umgang mit den Materialien und deren ordnungsgemäße Entsorgung geachtet.

Kampfmittel (Gesamtquartier)

Es liegt der Bericht zur Rekonstruktion der Bodenkämpfe im April 1945 im Bereich der Bundeswehrstandorte bei Donauwörth und der sich daraus abzuleitenden Kampfmittelbelastungssituation auf Basis einer Recherche im National Archive (NARA), Washington D.C. von Dipl.-Geol. Matthias Muckel, Hannover, vom 21.10.2012) vor. Der Zusammenfassung ist zu entnehmen, dass sich auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes der Kampfmittelverdacht aufgrund von Bodenkämpfen nicht bestätigt hat.

Auf Bebauungsplanebene und insbesondere zur Vorbereitung der Erschließungsplanung werden weitere Gutachten bzw. Fachplanungen, wie z.B. ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser, erstellt.

6.3 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Flächen bei raumbedeutsamen Planungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle auf Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Die geplanten Nutzungen WA und MU fügen sich in das städtische Gesamtgefüge ein. Angrenzend an das Plangebiet liegen ebenfalls Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen. Diese Nutzungen sind zueinander verträglich und entsprechen der üblichen Abstufungssystematik.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von mehreren stark befahrenen Straßen (B 2, Schellenberg-, Sternschanzen- und Jurastraße) und Gewerbelärm von einem bestehenden Betrieb westlich der Sternschanzenstraße ein. Im Umfeld sind mehrere Freizeit- und Sportnutzungen vorhanden bzw. geplant, die ebenfalls immissionsschutzrechtlich untersucht wurden. Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA) wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Accon GmbH (Nr. ACB-0621-9411/03, vom 01.06.2021). Im Ergebnis ist eine Betroffenheit durch Gewerbelärm, untergeordnet durch Verkehrslärm vorhanden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung werden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Flächennutzungsplanebene besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf.

6.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich in „Bereich 8“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Hubschraubersonderlandeplatzes Donauwörth der Airbus Helicopters Deutschland GmbH befindet. Alle dort geplanten Vorhaben mit einer Höhe von über 20 m über Grund sind der Stadt Donauwörth demnach zur Prüfung vorzulegen.

6.5 Hochwasserschutz, Starkregen

Für das Plangebiet wird eine Starkregenanalyse erstellt, um die Auswirkungen extremer Wetterereignisse auf die geplanten Gebäude und die umliegende Bebauung zu untersuchen. Mit geeigneten Maßnahmen, die für das Plangebiet im Bebauungsplan verankert werden, sollen mögliche Gefahrensituationen behoben werden. Mit geeigneten Maßnahmen in den Bebauungsplänen, die das Alfred-Delp-Quartier überdecken, sowie mit weiteren baulichen Maßnahmen in den angrenzenden Straßenzügen, kann ein ausreichender Schutz sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, gewährleistet werden kann. Weiterhin werden die privaten Eigentümer auf Vorsorgemöglichkeiten auf Objektebene hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutz und der Hochwasservorsorge stehen damit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen; weitere Regelungen werden nach Abschluss der o. g. Untersuchung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Informationen zum Starkregenmanagement können dem Umweltbericht entnommen werden.

7 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden in Donauwörth rund 0,79 ha Allgemeines Wohngebiet und rund 0,56 ha Urbanes Gebiet im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Sie stellt einen Teilbereich der Konversion des gesamten Alfred-Delp-Quartiers dar.

Die Stadt Donauwörth geht davon aus, dass es nach Aufstellung des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA“ zu einer zügigen Bebauung des Geländes kommt. Besonders im Bereich des geförderten Wohnungsbaus soll zeitnah ein entlastendes Angebot geschaffen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.