

Große Kreisstadt

donauwörth

1. Änderung des Bebauungsplans

„Mühlberg/Mühlweg“

Begründung (gemäß § 2a BauGB)

Satzung in der Fassung vom 27.03.2014



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	03
1.1	Ausgangslage und Ziel	03
1.2	Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes	03
1.3	Lage des Planungsgebietes	04
1.4	rechtskräftiger Bebauungsplan	05
1.5	räumlicher Geltungsbereich	05
2.	Rechtsgrundlagen	06
3.	Überörtliche Planung	06
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	06
4.1	Verkehrsflächen	06
4.2	Grünordnerische Maßnahmen	06
4.3	Flächen für die Wasserwirtschaft	07
4.4	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	07
5.	Hinweise & nachrichtliche Übernahmen	07

Anlage

- 1 - Schalltechnische Untersuchung, Andreas Kottermair vom 23.05.1013

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Mühlberg/Mühlweg“ Stand 23.11.2007 gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst nur Innenbereichsflächen entsprechend § 30 BauGB. Das Planungsziel ist die Innenentwicklung, die geordnete Festsetzung der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung sowie die Sicherung der Flächen für die Ordnung und Herstellung der notwendigen Verkehrsflächen bzw. Parkplätze.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe weniger als 20.000 qm.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §§13 und 13a BauGB (Novelle 2007). Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 (3) BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Mit der Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Landratsamt Donau-Ries in Donauwörth beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Parkplatzmangel für die Mitarbeiter des Landratsamtes Donau-Ries stellt seit Langem ein Problem dar, für das immer wieder Lösungen gesucht werden.

Durch die Aufgabe einer bisherigen Nutzung wurden die nördlich der Landratsamt-Gebäude gelegenen Lagergebäude auf der Flurnummer 594 frei. Das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude gehören der Pädagogischen Stiftung Cassianeum, die unter der kirchlichen Stiftungsaufsichtsbehörde der Diözese Augsburg steht.

Eine Anfrage hat ergeben, dass diese Gebäude von der Stiftung nicht mehr benötigt werden, das Grundstück aber dennoch nicht zum Verkauf zur Verfügung steht. Daraus erwuchs die städtebauliche Idee, das Grundstück als Parkplatz für die Mitarbeiter des Landratsamtes Donau-Ries zu nutzen. Von Vorneherein stand dabei fest, dass die Erschließung dieser Parkplätze nur über die Tiefgarage des Landratsamtes erfolgen könnte, da die Bewohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes durch diese Nutzung des Fahrverkehrs nicht gestört werden sollen.

Um auch die Auswirkungen des „Ruhenden Verkehrs“ zu minimieren, hat man den Bau eines Parkhauses verworfen, da von der Nutzung der oberen Parkdecks vermutlich Störungen auf das Wohngebiet ausgegangen wären.

Daher wurde das Konzept so ausgearbeitet, dass mit dem Abriss der Lagergebäude ein Großteil der Parkplätze auf einem tiefer gelegenen Niveau situiert wird. Um den vorhandenen Geländesprung von ca. 3m Höhe auszunutzen, wird eine Gabionenwand errichtet, die diesen Geländesprung aufnimmt und zudem Emissionen des „Ruhenden Verkehrs“ abschirmt. Nur ein kleinerer Teil der Parkplätze wird auf dem höher gelegenen Geländeniveau angelegt. Um auch die von diesen Parkplätzen ausgehenden möglichen Emissionen zu reduzieren, wird der restliche Grundstücksbereich zwischen dem geplanten Parkplatz und der Stadtmauer begrünt. Dabei soll sich das Großgrün auf die Bereiche entlang der Wege beschränken, um den Blick auf die Stadtmauer von Westen her nicht zu beeinträchtigen.

Dieses Konzept hat für das angrenzende Wohngebiet den Vorteil, dass mit dem Wegfall der beiden Lagergebäude der Blick in Richtung Wörnitztal geöffnet wird und ein größerer Freiraum entsteht, der die Wertigkeit der Wohngrundstücke sogar erhöhen kann.

Für die Nutzung des Parkplatzes durch die Mitarbeiter des Landratsamtes sollen Nutzungszeiten von

- Montag bis Donnerstag von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr,
- Freitag von 6.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
- Samstag und Sonntag geschlossen

festgelegt werden. Damit werden die Parkplätze in den Ruhezeiten und am Wochenende ohne Emissionen sein.

Die nordöstlich vorgesehene Ausfahrt steht, wie bereits jetzt, ausschließlich für Rettungsfahrzeuge und für die Feuerwehr zur Verfügung.

Inhalt der Bebauungsplan-Änderung:

Der Parkplatz soll im nordwestlichen Teil vom Plangebiet, das im Bebauungsplan noch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingetragen ist, in der Bebauungsplan-Änderung als „Flächen für Parkplätze“ (P) einbezogen und dessen Erschließung dargestellt werden.

Der südöstliche Teil vom Plangebiet, das im Bebauungsplan noch als „private Grünfläche“ eingetragen ist, bleibt in der Bebauungsplan-Änderung erhalten.

Es wird ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, das die geplanten, vom Bebauungsplan abweichenden Nutzungen berücksichtigt.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen
- Regelung der angedachten Gestaltung
-

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet „Mühlberg/Mühlweg“ liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Donauwörth, inmitten der bestehenden Bebauung und wird über die Tiefgarage des Landratsamtes erschlossen.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2025)

1.4 rechtskräftiger Bebauungsplan

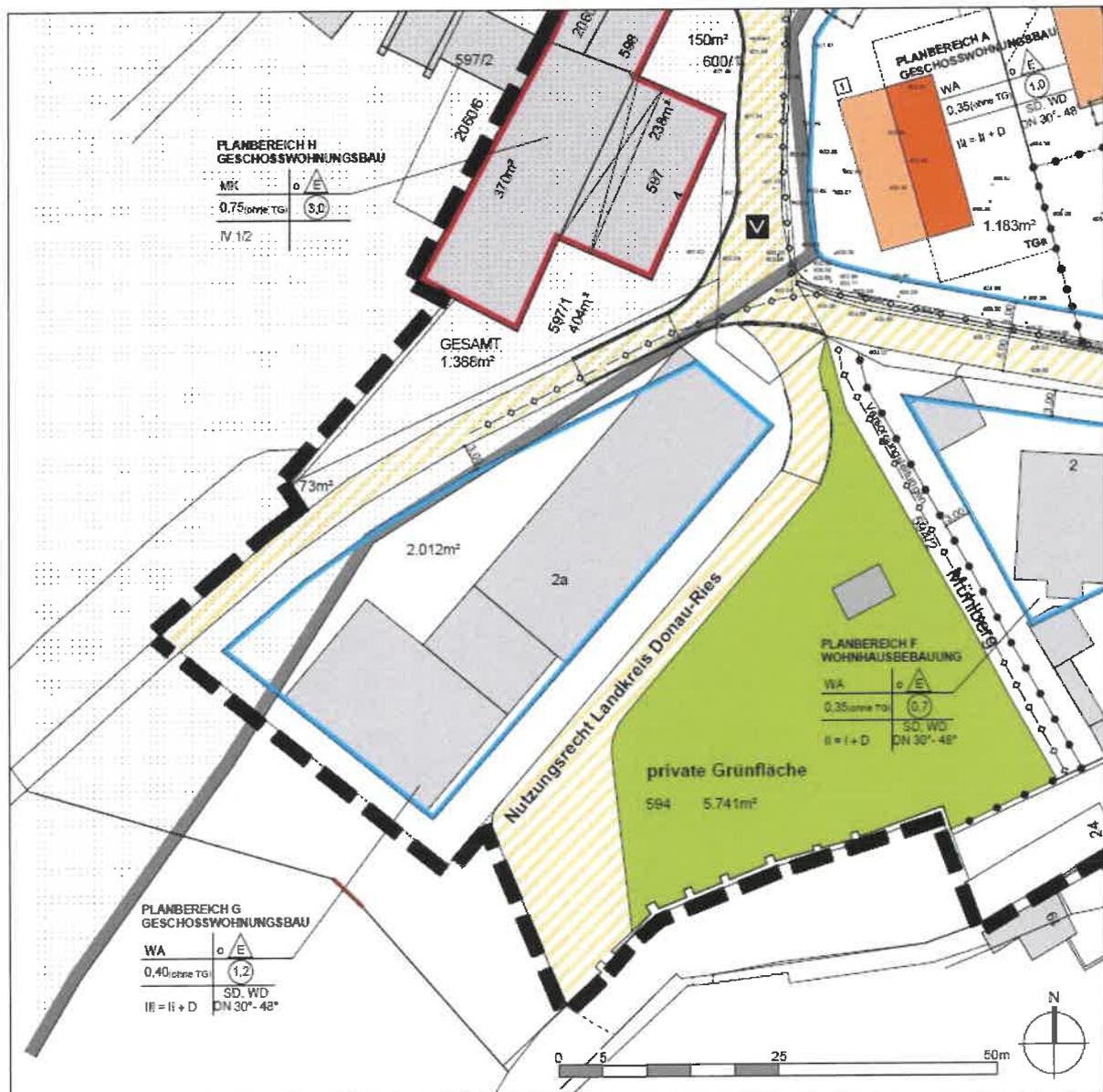


Abb. 2: Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, ohne Maßstab

1.5 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mühlberg/Mühlweg" der Stadt Donauwörth ist in der Planzeichnung dargestellt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 594 der Gemarkung Donauwörth mit einer Gesamtfläche von 4.784 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung dargestellt und wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Rad- und Gehweg mit Flur-Nr. 570/4
- im Osten durch die Mühlberg Straße mit Flur-Nr. 594/2
- im Süden durch die Landratsamt Donau-Ries mit Flur-Nr. 588
- im Westen durch den Laubwald auf Flur-Nr. 570, jeweils Gemarkung Donauwörth.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

3. Überörtliche Planung

Die Stadt Donauwörth besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der anstehenden weiteren Änderung angepasst.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlberg/Mühlweg“ (Stand **23.11.2007**) behalten, mit Ausnahme der genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

4.1 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche vor den Parkplätzen wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen um die Bewohner der Straßen Mühlberg und Mühlweg vor Lärmemissionen zu bewahren.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Anfahrtsflächen zu den Parkplätzen

Um den verkehrsberuhigten Bereich besser von den Anfahrtsbereichen zu den Parkplätzen zu unterscheiden, werden die Verkehrsflächen bei den Parkplätzen mit dem Hinweis „Anfahrtsflächen zu den Parkplätzen“ versehen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkplätze

Die Stellplätze werden als private Parkplätze ausgewiesen, da dieser nur für die Mitarbeiter des Landratsamtes nutzbar ist und um die Bewohner der Straßen Mühlberg und Mühlweg vor Lärmemissionen zu bewahren. Aus diesem Grund werden die Stellplätze auch über die Tiefgarage des Landratsamtes angefahren.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Treppe

Die Ausweisung der Treppe für die Fußgänger dient der Verkehrssicherheit.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Private Grünfläche

Die Flächen um die Verkehrsflächen herum werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Erhalt von Gehölzbestand

Die 6 Hochstämme entlang der neuen Verkehrswege werden zum Erhalt festgesetzt.

Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen

Entlang der neuen Verkehrsflächen werden die zu erhaltenden Hochstämme mit Neuanpflanzungen erweitert.

4.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des HQ100. Ein Retentionsraumausgleich von 253,9 m² ist notwendig. Die Stadt Donauwörth stellt diesen Ausgleich im Gebiet „An den Bleichwiesen“ an der Wörnitz zur Verfügung.

4.4 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt. Alle Maßangaben werden in Metern angegeben.

Der Höhensprung zwischen den zwei Parkplatzebenen wird mit Gabionen aufgefangen.

Der Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Geländeschnitte sind gekennzeichnet.

Eine Schranke nördlichen Zufahrtbereich wird dargestellt.

5. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur mit der Nummer 4737.0 / 2013 – PT vom 23.05.2013 angefertigt, um die Auswirkungen der geplanten Parkplatznutzung auf die umliegenden Wohngebäude zu beurteilen. Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung und den Betrieb der geplanten Parkplatzanlage bestehen.

6. Hinweise & nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zur § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkung (Monitoring) wird entsprechend § 13 (3) abgesehen. Ebenso wird auf eine abschließende, zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Flurstücknummer 594 Gemarkung Donauwörth. Siehe hierzu auch den Geltungsbereich der Planzeichnung.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlberg/Mühlweg“ (Stand 23.11.2007) behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

Die sonstigen Erläuterungen sind der Begründung des Bebauungsplanes „Mühlberg/Mühlweg“ Stand 23.11.2007 zu entnehmen.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, welches alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) wird hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung dargestellt werden die bestehenden Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern sowie Bestandsgebäuden.