

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Planfassung vom 14.10.2024

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung wird eine anthropogen überformte, bislang als Kaserne genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll sehr zeitnah ein Pflegeheim mit Tagespflege, Café und Wohnungen errichtet werden. Es ist aufgrund seiner besonderen Zusammensetzung an Nutzungen als „Sondergebiet“ festgesetzt, integriert in weitere Bauquartiere mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargelegt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Vorhaben- und Erschließungsplan, der weitere objektbezogene Informationen und Vorgaben umfasst.

Entlang der Sternschanzenstraße ist eine öffentliche Grünfläche als Begleitgrün und für unterirdische Versorgungsanlagen vorgesehen. Daran schließt sich eine Versorgungsfläche für eine Trafostation an, die unter Rücksichtnahme auf den Gehölzbestand in einer Lücke des vorhandenen Gehölzes platziert wurde. Der Gehölzbestand wird soweit möglich mit einem Erhaltungsgebot auf einer privaten Grünfläche gesichert.

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur- und Landschaft wurden Vorgaben zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen, u.a. die Vorgabe zur Dachbegrünung, zu Pflanzgeboten und zur Grundstücksfreilächengestaltung. Zum Ausgleich wurde den Eingriffen im Plangebiet ein Teil der externen Ausgleichsfläche an der Wörnitz in der Gemarkung Riedlingen zugeordnet.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde für das gesamte Alfred-Delp-Quartier eine Kartierung für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zum Schutz der betroffenen Arten wurden angepasst an die Größe des Plangebiets und seiner Lage in den vorliegenden Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen (Bauzeitenbeschränkung, ergänzenden Gehölzpflanzungen, Nisthilfen und Quartiersplätze etc.). Ferner wurden mit dem Aufhängen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsflächen) umgesetzt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert. Bereits frühzeitig bei der Aufstellung des Rahmenplans zum Alfred-Delp-Quartier wurden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Integration des Pflegeheims in gemischt genutzte Quartiere wird dem Pflegeheim eine geringfügig reduzierte Schutzwürdigkeit wie in einem reinen Wohngebiet zugeordnet. Die Fassaden, an denen Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm erforderlich sind, sind angegeben. Zum Umgang mit dem Freizeitlärm (Freibad), der im Jahreskreis gesehen zeitlich nur sehr begrenzt auf das Vorhaben einwirkt, werden ebenfalls geeignete vorhabenbezogene Maßnahmen in der Planung verankert. Sie berücksichtigen neben dem Schutz vor Lärm auch die Selbstbestimmung von Bewohnern und Besuchern beim Öffnen von Fenstern.

Wie im übrigen Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Geologie und Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Ableitung darf nur gedrosselt vorgenommen werden, sofern das Wasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann.

Das Vorhaben wurde im Zuge der Starkregenuntersuchung zum 2. Bauabschnitt separat betrachtet. Das Gebäude soll durch eine ausgewogene Höheneinstellung sowohl den Anforderungen an eine barrierefreie Zugänglichkeit genügen als auch vor eintretendem Wasser geschützt werden. Weitere Maßnahmen zur Lenkung der Abflusswege sind im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.

Erneuerbare Energien sollen mit der Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche und einem Anschluss an das Fernwärmenetz genutzt werden.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, auch von Naturschutzverbänden, gingen zu folgenden Punkten ein:

- Sicherung des Bauschutzbereichs um den Hubschrauberlandeplatz (Fa. Airbus)
- Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Umgang mit Niederschlagswasser und zur Abwasserbeseitigung,
- Starkregenmanagement inkl. Notwendigkeit und Umsetzung geeigneter Maßnahmen,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen
- Erhalt und Verbesserung der externen Ausgleichsfläche,
- Klimaschutz und geeigneten Anpassungsmaßnahmen,
- Sicherung und Erweiterung der vorhandenen technischen Infrastruktur

Alle Anregungen wurden nach Prüfung im Stadtrat ausführlich diskutiert und sachgerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet oder an nachfolgende Planungsebenen zur Beachtung weitergegeben.

## **3. Planungsalternativen**

Während des Planungsprozesses wurde die Planung hinsichtlich der Unterbringung des umfangreichen Raumprogramms und einer hohen Auslastung des Grundstücks optimiert. Besonders diskutiert wurde die Gestaltung der Vorzone, die Abwicklung der Bewirtschaftung der Einrichtung sowie die Gestaltung des Innenhofs im Sinne der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Donauwörth, 14.10.2024