

Stadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Begründung zum

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

**“2. Änderung Wohnpark Donauwörth,
5. Bauabschnitt”**

Stand: Satzungsbeschluss, August 2011

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der Neugestaltung der Küsterfeldstraße als übergeordnete Erschließungsstraße für den 5. Bauabschnitt des Wohnparks Donauwörth und der intensiven Diskussion verschiedener Gestaltungsvarianten zur Straßengestaltung, hat der Stadtrat am 06.06.2011 die Änderung und Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der 5. Bauabschnitt des Wohnparks soll wie bisher beibehalten werden, lediglich kleinere Anpassungen der Baugrenzen und Bauweise werden getroffen, ohne die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Aus diesem Grund erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Küsterfeldstraße,
- Im Süden durch die Flurstücke entlang des Kräuterweges,
- Im Westen durch die Flurstücke entlang der Frühlingsstraße bzw. die Flurstücke 1120/22 bis 1120/25 und
- Im Osten durch die Flurstücke 1168, 1412, 1407/1, 1407/2, 1422/8, 1422/9.

Der Straßenkörper der Küsterfeldstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Riedlingen:

1136, 1137, 1137/1, 1138, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1146/1, 1147, 1149, 1150, 1151, 1167, 1403, 1406, 1407, 1407/3, 1407/4, 1167/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, /19, /20, /21, /22, /23, /24, /25, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37, /38 und 1167/39 jeweils vollständig sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1060/2, 1065/1, 1079/83, 1120/7, 1178/1 und 1179/33.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt ca. 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkun-

gen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft nicht bebaubare Flächen werden auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzungsfläche dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass nach Baugrundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch Reihen- und Doppelhäuser eine anhaltend große Nachfrage besteht.

Das Planungsgebiet ist heute knapp zur Hälfte bebaut, die übrigen Flächen werden gerade erschlossen und für eine Bebauung vorbereitet.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 5“ 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 städtebauliche Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift bzw. weiterentwickelt.

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, wobei Ausnahmen nach Absatz 3 nicht zulässig sind.

Von Norden beginnend sollen die Erschließungsarbeiten und schließlich die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgen.

Entlang der Straßen sind Parkstreifen eingeplant die durch Bäume und Straßenbegleitgrün aufgelockert werden. Im gesamten Wohnpark sind generell Gehwege mit Freigabe für Radfahrer eingeplant. Diese Trennung vom Straßenverkehr dient dazu, die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern erheblich zu erhöhen und das künftige Wohngebiet – auch unabhängig vom Auto – an den Altort Riedlingen bzw. die Kernstadt Donauwörths anzubinden.

Der Bereich unter der 110-KV-Leitung wird von Bebauung freigehalten und als großzügiger Grünbereich überplant.

Bei den Einzel- und Reihenhäusern können die Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen, in Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

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 E + 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 GFZ von 1,0 und III Vollgeschosse vorgesehen hat, wird die Dichte der Bebauung deutlich verringert.

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 Zufahrten.

Kenndaten der Planung

Flächenzusammenstellung

Verkehrsflächen	22.380 m ²	23%
Wohnbauflächen	60.750 m ²	65%
Grünflächen	10.960 m ²	12%
Gesamtfläche	94.090 m ²	100%

Baugrundstücke mit max. 2 WE/ Gebäude

Verkehrsflächen

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung des 5. Bauabschnittes im Wohnpark erfolgt hauptsächlich über die Küsterfeldstraße, weitere Anbindungen an die Frühlingsstraße und den Kräuterweg bestehen.

Auch nach Neugestaltung der Küsterfeldstraße wird die Hupterschließung des Baugebiets von dort erfolgen. Durch die Verengung und Verschwenke der Fahrbahn soll die Geschwindigkeit der Fahrzeuge gedrosselt werden und so der anliegenden Wohnnutzung gerechter werden. Beidseitige, 2,50-3,0 m breite Gehwege mit Freigabe für Radfahrer gehen ebenfalls

auf die Nutzung im Planungsgebiet ein und ermöglichen eine gute Anbindung über den Geltungsbereich hinaus, z.B. zur Schule, zu Freizeiteinrichtungen, etc.

Zwischen Küsterfeldstraße und der als bogenförmige Erschließungsstraße konzipierten Bgm.-Schäferling-Straße sind 4 reine Wohnstraßen als verkehrsberuhigter Bereich gemäß STVO 325 vorgesehen.

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.

Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen gesammelt, die auf jedem Grundstück im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld mit eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstückanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Zusätzlich erhält das Baugebiet ein Regenrückhaltebecken, um die im Baugebiet anfallenden Wassermengen – vor allem die Starkregen – zunächst zurückhalten und dann geregelt abfließen lassen zu können.

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabesatzung erhoben.

Umweltprüfung

Der zugrundeliegende Bebauungsplan ist seit 2002 rechtskräftig. Da der Änderungsplan die Grundzüge der Planung nicht verändert, wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt und keine neue Umweltprüfung gem. den derzeit geltenden Bestimmungen erstellt. Die mit der ersten Änderung dieses Bebauungsplans angepasste „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“ behält ihre Gültigkeit.

Schalltechnische Untersuchung/ Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Wohnpark Donauwörth, BA 5‘ wurden durch das Büro UTP aus Augsburg erstellt (01.03.2005). Wie auch schon beim zugrundeliegenden Bebauungsplan ‚Wohnpark Donauwörth, BA 5‘ erge-

ben sich lediglich im nördlichen Planbereich Konflikte aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe. Um hier die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, wurde die Bebauung von der Grenze der Gewerbeflächen entsprechend abgerückt und optional ein 3 m hoher Erdwall entlang des Gladiolenwegs 2, 4 und 6 bzw. 3,50 m entlang des Gladiolenwegs 1 vorgesehen (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Lärmschutzmaßnahme wurde deshalb mit konzipiert, weil der Nutzungsumfang der angrenzenden Gewerbefläche nicht feststeht und die auf gewerblichen Bauflächen gesetzlich zulässigen Emissionen im Rahmen des Bestandsschutzes künftig voll ausgeschöpft werden könnten.

Auch kann nicht auf Dauer sichergestellt werden, dass die zum Wohngebiet hin bestehenden und Geräusche abschirmenden Baukörper erhalten bleiben.

Im Augenblick kann jedoch – wie die schalltechnische Untersuchung belegt – auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden; die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der nördlichsten Häuserreihe bisher eingehalten.

Die vollständige schallschutztechnische Untersuchung kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Flächen und Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

Gewässer

Natürlich 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 Bauwassererhaltung 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.

Zusätzlich ist Regenwasser in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der Erschließungsarbeiten mit eingebaut wurden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Überschüssiges Regenwasser wird in ein eigens hierfür gebautes und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Soweit möglich sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1 a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen dargestellt, die für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern etc. vorgesehen sind.

Grünordnung

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Donauwörth, BA 5“ ein Grünordnungsplan entwickelt. Dieser wurde bereits in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und an die damals aktuelle Straßenausbauplanung angepasst (Büro Haindl + Becker aus Wemding, Juli 2005). Auch im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung werden die grünordnerischen Maßnahmen übernommen und nur in Details angepasst.

Um grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, werden unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Anlage eines öffentlichen Grünzugs mit integriertem Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen und eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dient der Aufwertung des Gebiets hinsichtlich Landschaftsbild und Naherholung, außerdem wird auf diesem Wege neuer Lebensräume für die heimischen Fauna und Flora geschaffen.

Direkt an den Regenrückhaltebecken grenzt ein bepflanzter Erdschutzwall an, wodurch eine Art Grünzug entlang der nördlichen stark versiegelten Gewerbeflächen entsteht.

Die Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und die Ansaat einer Gräser-Kräuter-Mischung auf den Baumscheiben strukturieren das Gebiet und erhöhen die Eigenart der Straßenzüge. Die vorgesehene gärtnerische Gestaltung der Vorgärten ohne Einfriedung der Einzelflächen ergibt einen großen

zusammenhängenden Raum, der zu einer Aufweitung des Straßenraums beiträgt. Zur Abschirmung der Gartenräume zum Straßenraum hin sollen geschnittene Hecken von max. 1,5 m Höhe angepflanzt werden, wodurch zudem eine Erhöhung der Strukturvielfalt des Straßenraumes erzielt wird.

Durch den Erhalt der Obstbäume und den Ersatz der abgängigen Exemplare bleiben typische Elemente dieses Landschaftsraums und die damit verbundenen Biotopqualitäten für die Fauna erhalten.

Durch die zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen vorgeschlagene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen werden negative Auswirkungen der Neuversiegelung (wie z.B. die verringerte Versickerungsleistung des Gebietes) gemindert.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Eingriffs-Ausgleich für das Wohngebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Wohnpark Donauwörth, BA 5‘ durch das Büro Haindl + Becker aus Wemding ermittelt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde die Eingriffs-Ausgleichsermittlung entsprechend der Änderungen im Plan angepasst.

Die vorliegende 2. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, weist dementsprechend keine Änderungen in den Grundzügen der Planung auf und sieht keine Änderungen im Maß der Nutzung oder der Flächenverteilung von Bauflächen, Erschließungsflächen und Grünflächen vor. Es erfolgt daher keine Neubilanzierung der Eingriffs-Ausgleichsermittlung.

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 vorhandenen 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.



Armin Neudert
Oberbürgermeister