

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet "Zirgesheim Ost" in der Gemarkung Zirgesheim

Die ehemals selbständige Gemeinde Zirgesheim, die am 1. Juli 1971 in die Stadt Donauwörth eingegliedert wurde, hat mit Beschluß v. 12.9. 1969 einen Bebauungsplan für dieses Baugebiet bereits als Satzung erlassen und gleichzeitig mit Beschluß vom 20.2.1970 den Bebauungsplan für die "Ostsiedlung", der am 27.6.1961 Rechtskraft erlangt hat, aufgehoben.

Der Bebauungsplan der ehem. Gemeinde Zirgesheim für das "Baugebiet Ost" wurde vom Landratsamt Donauwörth mit Verfügung vom 8. Juni 1970 Nr. I/6b - 3575 gem. § 11 BBauG (i.V. mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969, GVBl S. 370) genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung durch die ehem. Gemeinde Zirgesheim am 14. Juni 1970 rechtsverbindlich.

Bei nunmehr anhängigen Gerichts- bzw. Normenkontrollverfahren wurde in der Zwischenzeit festgestellt, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das "Baugebiet Ost" der ehem. Gemeinde Zirgesheim unheilbare formelle Fehler begangen wurden, die nachträglich leider nicht mehr heilbar sind. Somit sieht sich die Stadt Donauwörth gezwungen, diesen Bebauungsplan der ehem. Gemeinde Zirgesheim mit allen zwischenzeitlich erfolgten und genehmigten Änderungen sowie den mit Beschluß des Landratsamtes Donauwörth vom 26.6.1961 Nr. III/3 - 610-5 festgesetzten Bebauungsplan (Baulinienplan), Planfertiger Reg.-Bmstr. Prechter, Harburg, vom 20.5.1961 aufzuheben und gleichzeitig die neue Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zu beschließen. Das Baugebiet bzw. der Bereich des neuen Bebauungsplanes erhält nunmehr die Bezeichnung "Zirgesheim Ost".

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth entwickelt, in dem dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplanbereich ist bereits zu 75 % mit Wohnhäusern und Garagen bebaut, speziell im westlichen Bereich sind ^{dies} ziemlich alle Bauplätze. Wie aus der Bebauungsplanzeichnung und dem Satzungstext ersichtlich ist, sind im westlichen Bereich steilere Satteldächer vorhanden bzw. geplant, im östlichen Bereich flachere Satteldächer. Durch diesen Bebauungsplan wird die hauptsächlich in den beiden letzten Jahrzehnten entstandene Bebauung zusammen mit den geplanten Gebäuden auf den noch unbebauten Grundstücken zu einem geordneten und zweckmäßigen Siedlungsgebiet mit schöner Wohnlage am südlichen Abfall des Fränkischen Jura zur Donau hin vervollständigt, wobei insgesamt 90 Wohnhäuser erstellt werden können. Das Baugebiet bildet den östlichen Abschluß des Stadtteiles Zirgesheim und grenzt im Süden an die Kreisstraße DON 26 an. Eine weitere Bebauung nördlich des Stillbergweges bzw. der dort vorhandenen und geplanten Häuser ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und der daraus resultierenden Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan nicht mehr möglich. Das Gelände fällt stark nach Süden ab und kann im allgemeinen als steil bezeichnet werden.

Das Grundwasser steht erst in tieferen Schichten an. Der Baugrund besteht aus tragfähigem Lehm Boden, welcher teilweise stark mit Kalksteinen durchsetzt ist. Die Stadt Donauwörth hat durch das Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Karl Kling, Krumbach, eine Baugrunduntersuchung (Gutachten) vom 9. April 1973 durchführen lassen, welche im Stadtbauamt aufliegt und jederzeit von jedermann eingesehen werden kann.

Das Baugebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 9,50 ha; die Nettowohnungsdichte beträgt rd. 11 Wohnungen/ha und die Bruttowohnungsdichte rd. 9,5 Wohnungen/ha. Außerdem ist ein Spielplatz mit ca. 1.600 m² geplant, der begrünt und bepflanzt und mit Spielgeräten für Kinder ausgestattet werden soll.

Die Grundstücke sind fast ausnahmslos bereits parzelliert, ein Umlenungs- oder Grenzregelungsverfahren bzw. Enteignungen sind deshalb nicht mehr notwendig.

Das gesamte Baugebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt angeschlossen, sodaß hierfür keinerlei Aufwendungen mehr nötig werden.

Mit Ausnahme der Grundstücke am Stillbergweg von der Hahnenfeldstraße bis zur Einmündung der Templerstraße sowie der Grundstücke Fl.-Nr. 921/3, 922, 922/1, 922/2, 922/3 und 922/4 an der Malteserstraße sind auch bereits alle Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt angeschlossen, somit sind keine Aufwendungen hierfür mehr notwendig. Der Anschluß der Grundstücke am Stillbergweg und an der Malteserstraße ist im Zusammenhang mit der restlichen Kanalisation im Stadtteil Zirgesheim für das Jahr 1981 vorgesehen. Die Kanalisationskosten werden durch Anschlußbeiträge und Eingemeindungszuschüsse gedeckt werden.

Die Johanniterstraße ist im westlichen Teil von der Einmündung in die Kreisstraße DON 26 bis zur Einmündung in die Ritterstraße bereits endgültig ausgebaut und abgerechnet. Die restlichen Erschließungsstraßen sind bereits asphaltiert, je nach Baufortschritt müssen die Gehwege noch angelegt und wie die Straßen mit einer Verschleißschicht versehen werden. Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege u. Kinderspielplatz) wird in den kommenden Jahren erfolgen und insgesamt Kosten in Höhe von ca.

675.000,00 DM

erfordern. Diese sind durch Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag mit ca. 415.000,00 DM bereits teilweise gedeckt. Nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen wird der nach Abzug des städtischen Anteiles mit 10 % verbleibende restliche Erschließungsaufwand auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt, wobei die Vorausleistungen angerechnet und die Restbeiträge eingehoben werden. Die entsprechenden Beträge können ohne weiteres in den Haushaltsplänen der kommenden Jahre eingeplant werden. Die Umlegung der Erschließungsbeiträge erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29. November 1978.

Ein Sozialplan im Sinne des § 13 a BBauG braucht nicht erstellt werden.

Donauwörth, 14. November 1980



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister