

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Nördlich der Schrankenäcker, Bauabschnitt I" im Stadtteil Auchsesheim

Im Stadtteil Auchsesheim wurden zwischenzeitlich die nach der Eingliederung in die Stadt Donauwörth ausgewiesenen und festgesetzten Baugebiete "Meierhofsiedlung" und "Schrankenäcker" bebaut. Deshalb hat die Stadt schon vor Jahren Überlegungen angestellt, wo neue Bauflächen ausgewiesen werden können, um eine weitere sinnvolle und organische Entwicklung dieses Stadtteiles zu ermöglichen. Wie auch in der Vergangenheit scheiterte eine Erweiterung der vorhandenen Bauflächen an der Ablehnung der Grundstückseigentümer. Im letzten Jahr konnte nunmehr erreicht werden, private Grundstücke, die zwischen der bestehenden Mühlfeldsiedlung, die derzeit noch isoliert im Norden dieses Stadtteiles liegt, und dem Baugebiet "Schrankenäcker", das im Süden angrenzt, einer Bebauung zuführen zu können. Im Osten schließt das neue Baugebiet an die bestehende Kreisstraße DON 28 an, die als Hauptstraße vom Stadtkern Donauwörths durch den Stadtteil Auchsesheim nach Süden zur Gemeinde Mertingen führt.

Die im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind größtenteils bebaut. Für die Ausweisung des neuen Baugebietes "Nördlich der Schrankenäcker" ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, die im Parallelverfahren erfolgt. Im Rahmen dieser Änderung werden auch die Grundstücke Fl.Nr. 98 und 104 der Gemarkung Auchsesheim neu als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei die Aufstellung von Bebauungsplänen in weiteren Abschnitten erst in einigen Jahren erfolgen wird, wenn der geplante Bauabschnitt I größtenteils realisiert und bebaut sein wird. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche kann der Be-

bauungsplan ordnungsgemäß entwickelt werden. Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes für den Bauabschnitt I liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Auchsesheim:

Fl.Nr. 75/3, 91, 93, 94, 95, 96, 97 (Mühlfeldstraße), 99, 99/1, 100 (Maisweg), 101, 102 (Kornstraße), 103, 103/1, 103/2 (Teilfläche), 104 (Teilfläche) und 107 (Teilfläche Straße "Schrankenäcker").

Der Stadtrat Donauwörth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Sitzung am 7. Mai 1986 beschlossen.

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von rd. 3,0 ha und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dem sich dann südlich das Baugebiet "Schrankenäcker" mit gleicher festgelegter Nutzungsart anschließt.

Im Bereich der Mühlfeldsiedlung und entlang der Kreisstraße sind im Bebauungsplanbereich 7 Gebäude bereits vorhanden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Errichtung von weiteren 31 Wohngebäuden ermöglicht, wovon 3 in der Mühlfeldsiedlung liegen. Alle Gebäude sind nur als eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Dachneigung von 40° bis 50° in offener Bauweise zugelassen und passen sich damit dem locker gegliederten Dorfcharakter an.

Bei insgesamt 38 Gebäuden und einer Nettowohnbaufläche von ca. 2,55 ha ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 15 Wohnungen/ha, die Brutto-Wohnungsdichte beträgt 12,6 Wohnungen/ha.

Das Gelände ist eben. Der Grundwasserstand richtet sich nach dem Stand des Donauwassers und kann bei ungünstigen Verhältnissen Geländeoberkante erreichen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anwesen treten im Planungsgebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht durchzuführen, nachdem der größte Teil des Baugebietes in der Hand eines Eigentümers ist und die restlichen Grundstücke bereits parzelliert sind. Nach der Vermessung der Baugrundstücke und Erschließungsanlagen können die Bauplätze privat veräußert werden.

Ein großer öffentlicher Kinderspielplatz ist direkt anschließend an das neue Baugebiet bereits vorhanden. Ein Teil der bisher festgesetzten Wendeplatte für den Bereich des Baugebietes "Schrankenäcker" wird als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt und ist bereits als Kinderspielplatz begrünt und eingefriedet.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baugebietes erfolgt über die Mühlfeldstraße und die Straße "Schrankenäcker", die beide in die Kreisstraße DON 28 einmünden. Die Stadt Donauwörth baut derzeit einen Geh- und Radweg, der von der Südspange bzw. dem Glockenfeldweg entlang der Kreisstraße DON 28 zum Stadtteil Auchsesheim führt und an der östlichen Seite des Baugebietes eine weitere Anbindung bringt. Im bebauten Bereich wird der Geh- und Radweg durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn der Kreisstraße getrennt und gesichert.

Über die bestehende Kornstraße wird eine Fußwegverbindung zum Baugebiet hergestellt, um eine wegemäßige Verkürzung zu erreichen.

Die endgültige Herstellung der provisorisch bestehenden Kornstraße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 104 festgesetzt und ausgeführt werden. Zur Erschließung der Gebäude Hs.Nr. 4 und 6 wird die Verlängerung der Kornstraße weiterhin benötigt und derzeit als geschotterte Straße für ausreichend erachtet. Später, wenn in einem weiteren Bauabschnitt auch die restliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 104 beplant wird, können diese beiden Grundstücke (Fl.Nr. 103 und 103/1) auf ihrer östlichen Grundstücksseite neu erschlossen werden. Die bisherige Erschließung über einen Teilbereich des Maisweges (Fl.Nr. 100) kann dann entfallen, wobei die Wegefläche den privaten Grundstücken zugemessen werden kann.

Der Maisweg wird als landwirtschaftlicher Weg nicht mehr benötigt und kann den jeweiligen Privatgrundstücken zugemessen werden, mit Ausnahme der (noch) benötigten Erschließung für die Hs.Nr. 4 und 6 der Kornstraße. Der bestehende Schmutzwasserkanal ist durch Grund-

dienstbarkeiten zu sichern und im südlichen Bereich zu verlegen, wie im Plan dargestellt.

Die Mühlfeldstraße (Fl.Nr. 97) ist derzeit in geschottertem Zustand. Im Bereich des Bebauungsplanes wird sie gemäß den Festsetzungen als verkehrsberuhigte Zone mit den erforderlichen Verkehrsschleusen an den Zu- bzw. Abfahrten hergestellt und beschildert werden. Gleiches gilt für den gesamten Bereich der neu herzustellenden Erschließungsanlagen, die verkehrsberuhigt werden.

Die Erschließungsanlagen und die Grundstückseinteilung sind so konzipiert, daß bei der späteren Bauleitplanung für die Grundstücke Fl.Nr. 98 und 104 in weiteren Bauabschnitten eine Erweiterung problemlos erfolgen kann. Eine Bebauung in westlicher Richtung ist dabei nur bis zum Feldweg (Fl.Nr. 195) vorgesehen, der auch dann als Weg ausschließlich für die Landwirtschaft erhalten bleibt und keine Erschließungsfunktion ausübt. Die notwendige Erschließung im Falle einer Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 105 an der westlichen Seite ist durch die Straße "Schrankenäcker" bereits vorhanden.

Das Baugebiet kann an die bestehende städtische Wasserversorgung des Stadtteiles Auchsesheim, die in absehbarer Zeit einen Anschluß an das zentrale Netz der Stadt Donauwörth erhalten soll, angeschlossen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die bestehende städtische Kanalisation (Trennsystem) erfolgen. Derzeit wird eine Planung und Berechnung erstellt, ob die überlastete Kläranlage des Stadtteiles Auchsesheim erweitert wird oder ob der Stadtteil Auchsesheim zukünftig an das städtische Sammelklärwerk im Weichselwörth angeschlossen wird. Das Regenwasser der privaten Grundstücke ist ebenso wie das der Erschließungsanlagen in Schächten zu versickern.

Der Anschluß an das Stromversorgungsnetz der LEW bereitet keine Schwierigkeiten.

Für das Neubaugebiet kann bei Bedarf eine Erdgasversorgung erstellt werden.

Der Flächenanteil für die Erschließungsanlagen beträgt insgesamt ca. 0,45 ha.

Im einzelnen werden zur Erschließung des Baugebietes folgende Kosten veranschlagt:

1. Erschließungsaufwand

a) Grunderwerb	70.000,- DM	
b) Herstellen der Straßen u. Wege	584.000,- DM	
c) Straßenbeleuchtung	91.000,- DM	
d) Begrünung, Bepflanzung	18.500,- DM	
e) Planung, Bauleitung	60.000,- DM	
f) Vermessungskosten	20.000,- DM	843.500,- DM

2. Kanalisation (Trennsystem)

ca. 580 lfm Schmutzwasserkanal a 800,- DM	464.000,- DM
---	--------------

3. Wasserleitung

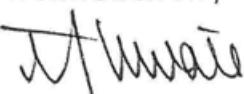
ca. 650 lfm mit Erdarbeiten, Auffüllmaterial, Rohre, Formstücke und Armaturen incl. aller Lohnkosten ca.	65.000,- DM
--	-------------

Gesamtsumme	ca. 1.372.500,- DM
	=====

Der nach Abzug des städtischen Anteiles mit 10 v.H. verbleibende Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt, wobei sich aufgrund vorstehender Kostenschätzung pro m² Bauland ein durchschnittlicher Preis von ca. 30,- DM ergibt.

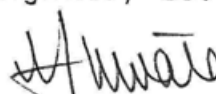
Die Herstellungsbeiträge für Kanal- und Wasseranschluß werden nach den geltenden Sätzen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und Wasserabgabesatzung erhoben.

Donauwörth, 15. Juli 1987



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

ergänzt, 10. Februar 1988



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister