

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan
"Östlich des Stadtmühlenfeldes"

Begründung
Gemäss § 9, Abs. 8 BauGB

Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten BDA
Teutonenweg 10
86609 Donauwörth

Begründung

zum Bebauungsplan "Östlich des Stadtmühlenfeldes" der Stadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries gemäß § 8 BauGB.

Zur Begründung gehört der Übersichtsplan M 1:5000

1. Allgemeines:

Die Stadt Donauwörth als Mittelzentrum liegt an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B 2, Bundesstraße B 16, Bundesstraße B 25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) ca. 45 km nördlich von Augsburg und am nördlichen Rand des prägnanten Landschaftsraumes des Flußdeltas von Donau und Lech, sowie der Wörnitzmündung in die Donau, am Südende des Wörnitzdurchburches durch den Rieskraterrand. Die Stadt Donauwörth zählt z. Zt. insgesamt ca. 18.000 Einwohner.

Die Neubaulandfläche für 22 Baugrundstücke liegt am nördlichen Stadtrand von Donauwörth am nordöstlichen Talauenrand der Wörnitz und westlich des Stadtteiles Berg.

Die Stadt Donauwörth ist nicht Eigentümerin der Neubaulandfläche. Die Baugrundstücke wurden noch nicht abgemarkt.

Mit dem Bebauungsplan "Östlich des Stadtmühlenfeldes" soll die bestehende Randbebauung des Baugebietes Stadtmühlenfeld arrondiert und durch eine differenziertere und gestaffelte Bebauung ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Wiesenhangflächen geschaffen werden.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und öffentlichen Institutionen (Neubau Kreiskrankenhaus usw.) sowie durch eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl mehrerer Betriebe bzw. Zuteilung von Umsiedlern, besteht im Raum Donauwörth dringender Wohnbedarf entsprechend dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

Ebenso ist die Stadt Donauwörth bemüht, den in der Gemeindeflur ansässigen Personen, insbesondere die als Pendler auswärts beschäftigt sind, Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung entgegenzutreten.

Dabei sollen insbesondere günstiger Wohnraum erstellt werden können, der in den angebotenen Gebäudetypen und Wohnformen bzw. der Baudichte möglich ist.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, in dem die vorgesehene Baulandfläche als Grünfläche ausgewiesen ist. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird dieses neue Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Östlich des Stadtmühlenfeldes" wird begrenzt

- im Norden durch den Wiesenweg Fl.-Nr. 338 und daran angrenzend die mit einem Schützen- und Vereinsheim bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 337/1 bzw. Grünlandfläche Fl.-Nr. 337
- im Osten durch die unbebaute Grünlandfläche Fl.-Nr. 50, 426/4
- im Süden durch die mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 426/5 u. 427 und der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (Fuß- und Radweg mit Begleitgrün) Fl.-Nr. 2095/25 Tfl.
- Im Westen durch die mit Geschoßwohnungsbauten bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 2095/73, 2095/74, 2095/28, Fl.-Nr. 2095/27, das mit Garagen bebaute Grundstück Fl.-Nr. 2095/26 und die mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 2095/39, 2095/38, 2095/56 und 2095/57.

Der Geltungsbereich selbst umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 338 Tfl, 339, 340, 341, 342, 343 Tfl., 426/2, 428 Gem. Berg, 2095/25 Tfl. 2095/27 Tfl. und 2095/28 Tfl., 2095/68 Tfl. Gem Donauwörth.

5. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" ist derzeit im wesentlichen als Grünland genutzt. Der schmale Erschließungskorridor zum Stadtmühlenfeld ist bisher privater Parkplatz der angrenzend bestehenden Geschoßwohnungsbauten. Am Nordrand des Geltungsbereiches ist ein Bolzplatz vorhanden.

Hochbauten und Großgrünpflanzungen sind nicht vorhanden bis auf einen großkronigen Laubbaum im Einmündungsbereich des Stadtmühlenfeldes und Grünpflanzungen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Das Gelände ist hängig, fällt nach Westen insgesamt ca. 5 m und nach Süden ca. 3 m ab. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um feinkörnige Bodenarten (toniger, feinsandiger Schluff und stark schluffiger Feinsand). Zwischengelagert finden sich Torfe.

Das Gelände ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, wobei hier jedoch die Besonderheiten der oberflächlich aufgeweichten Schluffe mit den eingelagerten Torfschichten zu beachten sind. Dabei muß generell von einer geringeren Tragfähigkeit im Talbereich des Untergrundes ausgegangen werden. Die geringer tragfähigen aufgeweichten Schluffe mit den eingelagerten Torflagen haben ihre größte Mächtigkeit im Talbereich. Bei einer Bohrung wurde eine Mächtigkeit von 4,70 m festgestellt. Die anstehenden Schluffe und Sande sind sehr frostempfindliche und stark verwitterungsanfällige Bodenarten. Freigelegte Gründungssohlen müssen somit gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

Die ausgehobenen Bodenarten können für Geländemodellierungen wiederverwendet werden, eine hochwertige Verdichtung im Sinne des ZTVE-StB 76 mit einem Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 95\%$ ist aufgrund der oberflächlichen Vernässung jedoch nicht zu erzielen.

Grundwasser wurde lediglich in den tief liegenden Bohrungen angetroffen. Aussagen über die Fließrichtung lassen sich aus diesen Daten nicht vornehmen. Die Schluffe und Feinsande haben Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $k = 1 \times 10^{-1} \times 10^{-5}$ m/s. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in diesen Böden nicht möglich. Es muß abgeleitet werden. Der angetroffene Grundwasserspiegel ist der obere quartäre Grundwasserspiegel. Er ist direkt von äußeren klimatischen Bedingungen abhängig, und kann bei Starkregenereignissen bis ca. 0,5 m unter Geländeoberkante ansteigen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In Teilbereichen ist am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine nicht zu bebauende öffentliche bzw. private Grünfläche zur Randeingrünung vorgesehen. Ausnahmen nach BauNVO werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) dem höchstzulässigen Wert der BauNVO.

Um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wiesen- und Grünflächen zu schaffen, ist die Geschößflächenzahl (GFZ) gegenüber dem höchstzulässigen Wert der BauNVO im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Ein differenziertes Bebauungskonzept mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in der nördlichen Baugebietshälfte unterstützt die Gestaltung des Stadtrandes und in Verbindung mit den in der südlichen Baugebietshälfte zugelassenen, in Anlehnung der westlichen Nachbarbebauungs-Geschoßbauten ohne Begrenzung der Wohnungszahl wird eine insgesamt aufgelockerte Bebauung erzielt.

7. Flächen

Die Neubaulandfläche des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" entspricht der Bruttobaulandfläche (=Geltungsbereich) und beträgt ca. 2,109 ha (100 %).

Diese Fläche teilt sich auf in

- Verkehrsfläche einschl. Parkstreifen und Sicherheits- bzw. Grünstreifen	ca. 0,345 ha (16,36 %)
- nicht bebaubare Grünflächen	ca. 0,282 ha (13,37 %)
- Spielplatz/Spielwiese	ca. 0,481 ha (22,81 %)
- Nettowohnbaufläche	ca. 1,002 ha (47,46 %)

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" ist über eine zwischen den beiden Geschößbauten von Fl.-Nr. 2095/27 und Fl.-Nr.2095/28 an die bestehende, nord- südverlaufende Straße im Stadtmühlenfeld anbindende Erschließungsstichstraße erschlossen. Befahrbare Wohnwege (verkehrsberuhigter Bereich 4-7 km/h) im nordöstlichen Geltungsbereich ergänzen das differenzierte Erschließungskonzept, das mit der von Westen nach Norden abknickenden Straßenführung und der Wendefläche im nördlichen Geltungsbereich den verkehrsberuhigten Charakter wirkungsvoll unterstützt. Somit wird jede Art von Durchgangsverkehr unterbunden und ein Maximum an Verkehrsberuhigung erzielt.

Die Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet als Mischverkehrsflächen für verminderte Geschwindigkeit mit Gegenverkehr bei geringer Straßenraumbreite gestaltet, da nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist und die Aufenthaltsfunktion überwiegt.

Die Verkehrsflächen erhalten einseitig einen in Abschnitten versetzten Längsparkstreifen mit eingebundenen Grünflächen mit Baumpflanzung. Die Wendekreisfläche dient neben der verkehrssicheren Wendemöglichkeit der Verkehrsberuhigung, der Aufenthaltsfunktion und mit der zentralen Grünfläche mit Baumpflanzung der Begrünung des Straßenraumes.

8.2 Fußgänger

Sämtliche Straßenflächen im Baugebiet sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen und werden fußgängerfreundlich ausgebildet. Mit einem Fuß- und Radweg von der zentralen Erschließungsstichstraße entlang des Nordwestrandes des Geltungsbereiches wird das Baugebiet optimal an den angrenzenden Landschaftsraum und die freie Feld- und Wiesenflur angebunden mit einem weiteren Fuß- und Radweg entlang des Westrandes wird eine kurze und klare Verflechtung des Baugebietes mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz in die Innenstadt Donauwörthts gewährleistet.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Jedem Baugrundstück für ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte oder einem Haus einer Hausgruppe mit einer Wohnung ist eine entsprechende Fläche für eine Einzelgarage ausgewiesen. Mehrbedarf aufgrund der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung kann die entsprechend vorgesehenen Flächen zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie einbezogen werden. Den beiden Baugrundstücken (P24 und P25) für ein Einzelhaus ohne Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl sind zumindest 2/3 der notwendigen Stellplätze mit den festgesetzten 1,5 Stellplätzen pro Wohnung in unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nachzuweisen. Oberirdische Garagen werden für diese beiden Parzellen nicht zugelassen. Für den Stellplatzmehrbedarf sind eigens Grundstücksflächen bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Zusätzlich sind öffentliche Parkflächen als Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

8.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" wird zentral von der eigenen Wasserversorgungsanlage der Stadt Donauwörth mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Dargebot ist mengen-, güte- und druckmäßig ausreichend.

Die Wasserversorgungsanlagen für das neue Baugebiet "Östlich des Stadtmühlenfeldes" werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und im Zuge der Erschließungsausführungen realisiert.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende und das im Zuge der Erschließungsausführung zu realisierende Wasserversorgungsnetz gesichert.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" werden im Trennsystem entsprechend dem bisher bestehenden Entwässerungssystem im Stadtbereich des Stadtmühlenfeldes entwässert. Das Schmutz- und Regenwasser wird an das angrenzende bestehende Kanalnetz des Stadtmühlenfeldes angeschlossen. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die zentrale, mechanisch biologische Kläranlage in Donauwörth entwässert. Die vorhandene Kläranlage wurde inzwischen ausgebaut bzw. erweitert und ist in der Lage, die geringe Belastung aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser aus den Bereichen von Dachflächen und Zufahrten sowie das Hausdrainagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - in Sickerschächten zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.

8.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW).

8.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechanlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München.

8.8 Radio- und Fernsehkabelanlagen

Die Radio- und Fernsehanschlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München.

Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen von Pkt. 8.6 bis 8.8 sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert.

9. Grünflächen und Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind am Ost- und Nordrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtmühlenfeldes" öffentliche und private Grünflächen (z.T. Pflanzstreifen) mit Pflanzgebot ausgewiesen. Das Pflanzgebot orientiert sich an der potentiell vorhandenen standortgerechten Vegetation. Die Eingrünung bzw. Durchgrünung des Baugebietes wird durch einen großzügigen Grünstreifen entlang des westlichen Fuß- und Radweges, zusammen mit den innerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellten Grünflächen mit Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot gewährleistet. Die bisher als Bolzplatz genutzte Grünfläche im Norden des Baugebietes wird neu als Spielplatz/Spielwiese ausgewiesen und erhalten.

Die vorhandenen Großgrünpflanzungen am nordöstlichen Baugebietsrand bleiben erhalten und übernehmen in diesem Bereich die Funktion der Randeingrünung.

10. Gestaltungsvorstellungen

In Anlehnung an die bestehende, umgebende Bebauung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 40 ° im gesamten Baugebiet vorgeschrieben. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts des Geltungsbereiches und der besonderen Landschaftssituation des Tal-Hangbereiches, sowie der städtebaulichen Raumbildung ist die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

11. Emissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der östlich angrenzenden Flächen und nördlich vorhandenen Flächen können Geruchsemissionen auftreten. Diese sind hinzunehmen und zu dulden. Die im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesene Spielwiese wird zeitweise auch als Festplatz genutzt. Dadurch können zeitweise Schallemissionen auftreten. Diese sind hinzunehmen und zu dulden. Dies gilt sinngemäß auch für das nördlich angrenzende, bestehende Schützen- und Vereinsheim.

12. Voraussichtlich entstehende Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen gemäß § 127 und § 128 BauGB

12.1 Kosten für Erwerb und Freilegung		
ca. 2.820 m ² x 50,-- DM		141.000,-- DM
12.2 Kosten für erstmalige Herstellung		
a) Straßen		
ca. 2.120 m ² x 180,-- DM	=	381.600,-- DM
b) Straßenentwässerung		
ca. 100 m x 200,-- DM	=	20.000,-- DM
u. Hälfte aus Kosten Regenwasserkanal	=	78.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung (ca. alle 40 m)		
ca. 14Stck. x 3.000,-- DM	=	42.000,-- DM
d) Sicherheits- und Grünstreifen einschl.		

einschl. Bepflanzung, sowie Fuß- und Radweg ca. 1.200 m ² x 144,-- DM		172.800,-- DM
e) Grünfläche einschließlich Bepflanzung ca. 620 m ² x 25,-- DM	=	15.500,-- DM
Summe		<u>709.900 -- DM</u>

12.3 Kosten für Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen

Schmutzwasserkanal ca. 260 lfm x 850,-- DM	=	221.000,-- DM
Regenwasserkanal ca. 260 lfm x 600,-- DM	=	156.000,-- DM
Schmutzwasserhausanschlußkanal im öffentlichen Grund ca. 100 lfm x 350,-- DM	=	35.000,-- DM
Regenwasserhausanschlußkanal im öffentlichen Grund ca. 100 lfm x 300,-- DM	=	30.000,-- DM
Wasserleitung ca. 260 lfm x 150,-- DM	=	39.000,-- DM
Wasserhausanschlußleitung im öffentlichen Grund ca. 100 lfm x 120,-- DM	=	12.000,-- DM

12.4 Pflichtanteil der Gemeinde nach § 129 BauGB

10 % aus Pkt. 11.1 und 11.2	850.900,-- DM	=	85.090,-- DM
-----------------------------	---------------	---	--------------

Der Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth umgelegt werden. Auf dieser Grundlage kann der Stadtrat Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages erlassen.


Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach den geltenden Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabensatzung erhoben.

13. Bauabschnitte

Die Stadt Donauwörth beabsichtigt, das Baugebiet in einem Zuge zu erschließen und die erforderlichen Mittel im Haushaltsplan bereitzustellen.

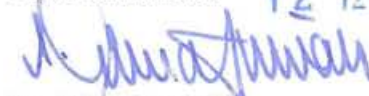
Aufgestellt: Donauwörth, den 25.03.1996/geändert am 23.09.1996
9526-01B zi/aw

Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten BDA



Zimmermann

Stadt Donauwörth 12 12. 1996



Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DES STADTMÜHLENFELDES"

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN
VOM 25.03.1996

GEÄNDERT AM
AM 23.09.1996

M 1:5000

