

STADT DONAUWÖRTH

Bebauungsplan Johannes-Traber-Straße

BEGRÜNDUNG

Um den Bedarf der Bauwilligen im stadtnahen Bereich decken zu können, wurde nach langer Diskussion am 1. Juli 1991 der Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Baugebiet "nördlich der Johannes-Traber-Straße" gefaßt, mit der Festlegung, daß eine Anbindung nach Westen, über den Grundstücksteil "Spachet" hinweg, hergestellt werden soll.

Das Gebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 2, unterhalb der Parkstadt nördlich der Bebauung an der Johannes-Traber-Straße.

Das Gelände fällt in Richtung Süden ab.

Die Erschließung des Neubaugebietes soll durch die Verlängerung der Johannes-Traber-Straße gesichert werden. Die Weiterführung nach Westen über den "Spachet" hinweg wäre später denkbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1977 weist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf aus. Die Stadt möchte nunmehr eine Wohnbaufläche ausweisen, die bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird.

Die Johannes-Traber-Straße ist zur Zeit nur einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Siedlung ist in den Jahren 1950 - 51 entstanden.

Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße B 2.

Um die Realisierbarkeit zu überprüfen, wurde am 14.12.1993 das Ingenieurbüro Demko - Umweltschutz GmbH in Altomünster beauftragt,

eine schalltechnische- und lufthygienische Untersuchung zu erstellen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung (18.01.1994) sind bei der Realisierung zu beachten.

1. Immissionen

- Die schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Demko - Umweltschutz GmbH hat ergeben, daß ohne die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen die einschlägigen Orientierungswerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) in der nördlichen Reihenhauszeile des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA 1) durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 2 erheblich überschritten werden. Hier müssen Lärmschutzmaßnahmen geplant und vorgesehen werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnbauten von Verkehrslärmimmissionen der B 2 werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, ohne diese beträgt die maximale Überschreitung am Immissionsort 12 tagsüber ca. 14,6 dB(A) und nachts ca. 17,8 dB(A).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Fläche ist die Schallschutzmaßnahme nur über eine Lärmschutzwand zu realisieren.

Die Wand muß durchgehend 3 m hoch über Gelände, am Fußgängersteg beginnend ca. 340 m lang sein.

Die Lärmschutzwand kann die Pegelwerte nur reduzieren, im WA 1 / WA 2 und WA 4 sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

- Für Wohn-, Schlaf- und Ruheräume im WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine Grundrißorientierung dieser Räume zur verkehrslärmabgewandten Seite zu empfehlen, da hier durch die aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) keine ausreichende Lärminderung erreicht werden kann.

Die höchstzulässigen Werte werden hier noch überschritten.

- Falls eine ausschließliche Grundrißorientierung nicht in allen Fällen möglich ist, so sind Räume mit Schallschutzfenstern auszustatten, damit die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 eingehalten werden können.
- Die lufthygienischen Untersuchungen haben ergeben, daß sowohl die Grenzwerte als auch die Prüfwerte nicht überschritten werden.

Die berechneten Werte der Schadstoffbelastung - mit Ausnahme der Werte von Stickoxiden - durch den Kraftfahrzeugverkehr liegen weit im unteren Bereich der zulässigen Werte.

Die als krebserzeugend eingestuften Stoffe Benzol und Ruß liegen ebenso im unteren Bereich der zur Zeit noch zur Diskussion stehenden Prüfwerte.

2. Bebauung

Im gesamten Geltungsbereich soll die Wohnnutzung überwiegen. Das Neubaugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im WA 1 wird geschlossene Bauweise mit II + D zwingend festgesetzt. Diese Reihenhauszeile mit der zwingend festgesetzten Zahl der Geschosse hat eine zusätzliche Schallschutzfunktion.

Südlich davon wird offene Bauweise festgesetzt, im WA 2, WA 3 und WA 4 mit einer möglichen II + D- Bebauung, im WA 5 (nördlich der bestehenden Siedlung aus den 50er Jahren) mit I + D als Überleitung in die bereits vorhandenen Strukturen.

Durch die Höhenabstufung nach Süden hin, begünstigt durch die topographische Lage, sollte auch die Aussicht auf die Altstadt freigehalten werden.

Im WA 1 und WA 5 sind die Garagen unter Beachtung der Höhenverhältnisse in den Hang zu integrieren und zu begrünen.

Im WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Erschließung der Grundstücke bergseitig von Norden. Hier sind die Garagen neben den Wohnhäusern mit Satteldach zu erstellen, oder sie sind in das Haus integrieren.

3. Erschließung

- Die Johannes-Traber-Straße soll mit 9 m Breite für die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches verlängert werden. Eine Fortsetzung nach Westen zum "Spachet" wäre möglich.

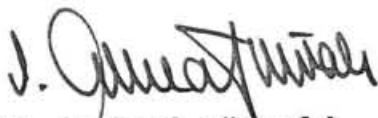
Nördlich des Bereiches WA 1 führt ein Wohnweg mit 3,75 m Breite (2,75 m befestigt (mit Einfassung), 1,00 m Rasengittersteine). Dieser Weg, der für die Feuerwehr auch befahrbar ist, wird hangabwärts nach Süden mit 2,0 m Breite bis zu dem vorhandenen Fußweg am "Spachet" weitergeführt.

- Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Parzellen unterzubringen.
- Besucherstellplätze gibt es innerhalb der Verkehrsfläche in den Parkbuchten.
- Die Ost - West verlaufende Wasserleitung im Norden wird in den neu geplanten Fußweg verlegt.
- Die Nord - Süd verlaufende Hauptwasserleitung bleibt bestehen.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes und für die notwendigen Einrichtungen des Lärmschutzes werden nach Maßgabe des Haushaltes in den kommenden Jahren eingeplant und auf die beitragspflichtigen Grundstücke umgelegt und eingehoben werden.

Donauwörth, 03.11.1994

Stadtbauamt/rö-ha



Dr. Alfred Böswald

Erster Bürgermeister