

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „OBERE PROMENADE“

Umfassend die Grundstücke zwischen:

Stadtmauer
Am Spachet
Studentengrube
Schneegarten

Inhalt

- I. **Satzungstext**
 - A. Festsetzung durch Planzeichen und Satzungstext
 - B. Hinweise
 - C. Verfahren
- II. **Begründung zum Bebauungsplan Obere Promenade**
- III. **Grünordnungsplan mit Begründung,
Planungsgruppe Süd, Ingolstadt**
- IV. **Baugrundgutachten des Instituts für Materialprüfung,
Dr. Schellenberg Ing. GmbH, Leipheim**
- V. **Schallschutzgutachten,
UTP Umwelt - Technik und Planungs GmbH, Augsburg**
- VI. **Bebauungsplan Obere Promenade (Planzeichnung)**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Dipl. Ing. Birgit A. Compans
Architektin
Kapellstrasse 7
86609 Donauwörth
Telefon: 0906 / 243875
Telefax: 0906 / 243876

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERE PROMENADE“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorbemerkung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.10.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Promenade“ beschlossen. In der Sitzung am 25.11.1996 hat der Stadtrat ergänzend zum vorgenannten Beschluß eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet der Promenade erlassen. Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans, der sich den bestehenden Begebenheiten im Geltungsbereich anpaßt. Der Geltungsbereich entspricht dem Gebiet der Veränderungssperre und wird um den südöstlichen Teil des Grundstücks 2183/14 ergänzt.

0. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für

1. die Sicherung der öffentlichen Grünanlage „Obere Promenade“,
 2. die Erschließung der vorhandenen Bebauung,
 3. die Entwicklung und Erschließung weiterer Baugrundstücke
- beinhalten.

Das vorliegende Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die bestehende Siedlungsstruktur im Geltungsbereich und umliegend in ihren Grundzügen und in ihrer Maßstäblichkeit behutsam weiterentwickelt.

Die wesentlichen charakteristischen Merkmale sind: Gartenstadtcharakter mit starker Durchgrünung, offene Bauweise, freistehende Baukörper als Solitäre unterschiedlich gestaltet und eine maßvolle Höhenentwicklung, die der Hanglage entspricht.

1.+2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplans und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße in Hanglage begründet.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der berg- wie auch talseitigen Traufhöhen sowie die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße Bezug.

Eine über diese Festsetzungen hinausgehende Höhe der Gebäude widerspräche einer behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Die Breite der zulässigen Dachneigungen und die unbeschränkte Wahl der Dachformen unterstützt den gewünschten Charakter, freistehende Baukörper als unterschiedlich gestaltete Solitäre zu schaffen; also eine Fortsetzung des bereits bestehenden Siedlungscharakters.

Mit einer geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,22 wird dem vorrangigen charakteristischen Merkmal der Bebauung mit starker Durchgrünung im Geltungsbereich Rechnung getragen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Ebenso wie die geringe Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird durch die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern der Gartenstadtcharakter unterstrichen. Diese Bauweise ermöglicht letztendlich die gewünschten vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper.

Die Baugrenzen sind bewußt weiträumig gewählt, um eventuell gewünschte andere Standorte auf den jeweiligen Grundstücken nicht zu verhindern. Die Baukörper in der Planzeichnung sind vorgeschlagene Standorte.

Lediglich die Baugrenze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die Verkehrslärmimmissionen der B 2 definiert. Diese Baugrenze entspricht dem Verlauf der 50 db(A) - Linie und gilt als Mindestschutz für die Bewohner.

4. Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Geltungsbereich wird über die bestehende Anbindung der Promenade im Süden sowie über den Spachet mit einer neuen „schleifenförmigen“ Anbindung im Südosten erschlossen. Die „Promenade“ erschließt den unteren, der „Spachet“ den oberen Teil des Hanges. Die bestehenden privaten Erschließungsstraßen - und Zufahrten bleiben als solche erhalten.

Ausnahme hierzu bildet die Erschließung der Grundstücksnummer 730. Hier wird der untere Teil der Straße erhalten bzw. erweitert, der obere Teil ergänzt, und die derzeitige Privatstraße zur öffentlichen verkehrsberuhigten Zone umgewidmet.

Eine Verkehrsberuhigung scheint an dieser Stelle sinnvoll, um die Geschwindigkeit der aus der unteren Promenade einfahrenden Fahrzeuge auf der notwendigen Straßenbreite der Stichstraße zu drosseln.

Die Straßenbreite der weiterführenden Erschließungsstraße entlang der Promenade ist geringer, so daß hier eine Geschwindigkeitsdrosselung automatisch eintritt.

Die fußläufige Erschließung des Geltungsbereiches sowie die fußläufige Anbindung an die Stadtmitte über die bestehende Promenade und zum nahegelegenen Kindergarten „Schneegarten“ sind gewährleistet.

Der Bebauungsplan dient auch als Mittel zur Festlegung der bestehenden Fuß - und Radwege im Promenadenbereich.

5. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. AI1106/98-PT der Firma UTP Umwelt - Technik und Planungs GmbH, Augsburg ist die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung in Form von Restlärnkarten berechnet worden.

Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die Bundesstraße B2 sind Schlaf-, Ruhe-, und Wohnräume im dem Bereich der vier Grundstücke am Rand des östlichen Geltungsbereiches durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen, indem die Fenster an der straßenlärnabgewandten Fassadenseite vorgesehen werden.

An Stelle von Grundrißorientierungen kann in Ausnahmefällen auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren sind. Hierbei sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Vorbauten) so zu gestalten, daß die Anforderungen der DIN 4109 bzw. VDI 2719 bzgl. der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

6. Grünordnung

6.1 Planungsziele ,bauliche Nutzung, Gestaltung

Grünordnerisches Konzept

Der grünordnerische Leitgedanke besteht darin, den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Obere Promenade,“ vorhandenen Gehölzbestand mit den vertikal zu den Höhenlinien verlaufenden gliedernden Gehölzstrukturen weitgehendst zu erhalten.

Der Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebietes hat ein ausgeprägtes Eigenklima, das für die angrenzenden dicht bebauten Flächen der Stadt nutzbar ist. Diese Gehölzstrukturen erfüllen zudem eine wichtige Funktion als Vernetzungselemente.

Sie verbinden den am oberen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Feldgehölzstreifen mit den Linden- und Kastanienalleen der Oberen Promenade und dem uferbegleitenden Gehölzstreifen entlang des Kaibaches.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen und Festlegungen von Baugrenzen sollen diese natürlichen Funktionen erhalten bleiben.

Die öffentliche Grünfläche auf dem ehemaligen Streckenabschnitt der Nordsüdbahn (Lindau-Hof), heutige Promenade, dient als gliedernder Grünzug zwischen der einerseits dichten innerstädtischen Bebauung und der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Schellenberges.

Dieser Grünzug mit den großen Alleen aus Roßkastanien und Linden ist aufgrund seiner ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung in seiner Gesamtstruktur zu erhalten.

Ausfallende und fehlende Bäume innerhalb der Alleereihen sind durch artengleiche Gehölze zu ersetzen.

Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes, parallel zu den Alleen, verläuft der Kaibach.

Fließgewässer dieser Art bilden von der Natur vorgegebene Vernetzungslinien und Vernetzungskorridore, in denen bevorzugt ökologische Austauschbewegungen vor sich gehen.

Ein grundlegendes Ziel der Grünordnung besteht darin, diese Funktionen zu stärken und gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu sichern.

6.2 Grünordnung – Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.2.1 Sicherung von Oberboden

Im Baugebiet ist Oberboden nur in geringer Mächtigkeit vorhanden. Bei Gelände-
veränderungen ist der Verlust an Oberboden überproportional hoch. Es ist deshalb
anzustreben, Geländeänderungen auf das unumgänglich notwendige Maß zu
reduzieren.

6.2.2 Sicherung von vorhandenem Bewuchs

Der vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume sind
zu erhalten.

Hiervon sind Obstbäume – abgesehen von Schalenobst (Walnuß und Eßkastanien) –
ausgenommen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben
unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig wenn an anderer Stelle des
Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor
schädigenden Einflüssen zu bewahren. (Siehe DIN 18 920: Schutz von Bäumen,
Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; §9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB).

6.2.3 Pflanzung von Gehölzen

Durch das Einbringen von Grünelementen auf Grund gestalterischer Vorschriften der
Grünordnung soll der Verlust an Grünsubstanz weitgehendst kompensiert werden.
Es ist vorgesehen die zu verwendenden Gehölzarten streng an das Artenspektrum
der Umgebung anzupassen.

6.2.4 Ausbildung von Böschungen

Notwendige Böschungen sind als Vegetationsflächen auszuführen. Die Verwendung
von Formsteinen oder ähnliches zur Böschungsbefestigung ist nicht erlaubt. Die
Neigungen sind hierauf abzustimmen. Bei besonders beengten Verhältnissen sind
ingenieurbiologische Maßnahmen wie der Einbau von Gabionen und Faschinen
zulässig um steilere Böschungswinkel zu ermöglichen.

6.2.5 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige
Mindestmaß zu begrenzen. Fußwege sowie Eigentümerfußwege sind mit
einheitlichen, möglichst wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. PKW-Stellplätze
sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen,
Schotterrassen o. ä. auszuführen.

Auf erhöhte Wegeeinfassungen und Hochborde soll nach Möglichkeit verzichtet
werden.

6.2.6 Gewässerpflege

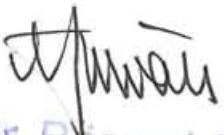
Sofern keine anderweitigen Gründe dagegen sprechen, sind zur Sicherung und Befestigung der Uferböschungen des Kaibaches ingenieurbioologischen Bauweisen anderen Bauweisen vorzuziehen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität und Eigendynamik des Gewässers sind zu fördern.

7. Baugrund

Hinweise für Hangrutschungen konnten im Baugebiet nicht festgestellt werden. Auch die Höhenlinien im Lageplan weisen einen weitgehend ebenen Verlauf auf, so daß direkte Hinweise über aktive oder passive Gleitschollen nicht vorliegen. Das Gelände ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet.

Stadt Donauwörth


Dr. Bisswaid
Oberbürgermeister

Anmerkung der Verfasserin: Die Satzungs - sowie Begründungstexte zu den Punkten, Grünordnung und Baugrund sind Zitate aus den jeweiligen Gutachten, für deren Inhalt sich die Verfasserin nicht verantwortlich zeichnet.