

Entwurf der  
B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich  
"Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 4"

Um die überaus zahlreichen Vormerkungen von Bauplatzwerbern beim städtischen Liegenschaftsamt befriedigen und der bestehenden Wohnraumnot weiter abhelfen zu können, ist die Stadt schon seit längerer Zeit mit den privaten Eigentümern der Grundstücke in diesem Bereich in Verhandlungen getreten, um deren Zustimmung für eine Beplanung, Erschließung und Bebauung ihrer Grundstücke zu erreichen. Auch die Stadt Donauwörth ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken in diesem Bereich.

In noch festzusetzenden Abschnitten sollen die Erschließungsarbeiten sowie die Bebauung der Grundstücke in gegenseitiger Abstimmung Zug um Zug erfolgen.

Der Bebauungsplan für den 4. Bauabschnitt des Wohnparkes Donauwörth wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan und dem weiterentwickelten Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für den Wohnpark Donauwörth erstellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Rambergstraße, im Süden durch die Kreuzfeldstraße, im Westen durch die bestehenden Baugebiete "Am Wiegenfeld" entlang der Haydnstraße und "Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 3" und das Dauerkleingartengebiet südwestlich der Rambergsiedlung, im Norden durch die bestehende Rambergsiedlung.

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.Nr. 1010 (Teilfläche), 1010/1 (Teilfläche), 1011,1012, 1012/1, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1021/1, 1022, 1023 (Teilfläche), 1023/8, 1024 (Teilfläche), 1025 (Teilfläche), 1026, 10126/11 (Teilfläche), 1059 (Teilfläche) und 1080 (Teilfläche) der Gemarkung Riedlingen.

Der Bebauungsplanbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 20,7 ha. Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Grünflächen, Kinderspielplätze, Anger	ca. 1,0 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,2 ha
private Bauflächen	ca. <u>16,5 ha</u>
	20,7 ha
	=====

Bei 407 Wohneinheiten und einer Nettowohnbaufläche von ca. 16,5 ha ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 24 Wohnungen/ha, die Brutto-Wohnungsdichte beträgt 19 Wohnungen/ha.

Der größere Teil des Planungsgebietes wird reines Wohngebiet im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung, der restliche Bereich allgemeines Wohngebiet in Sinne § 4 Baunutzungsverordnung, wobei in beiden Fällen Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zugelassen werden.

In verschiedenen, in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Bereichen werden lt. Satzung verringerte Abstandsflächen festgesetzt. Nach Art. 7 (2) BayBO ist dies aus städtebaulichen Gründen - hier Schließung und Aufnahme der Straßenfluchten - zulässig. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

Die mittlere Höhenlage dieses Baugebietes beträgt ca. 428,00 m ü.N.N. Normalerweise ist das Grundwasser erst in tieferen Schichten anzutreffen, die von der normalen Bebauung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von

Mehrfamilienhäusern mit 90 Wohneinheiten	90 WE
Einzelhäusern	127 WE
Doppelhäusern (mit je mindestens 2 Wohneinheiten)	14 WE
Reihenhäusern	<u>176 WE</u>
Summe	407 WE =====

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung dieses 4. Bauabschnittes erfolgt hauptsächlich über die Haupterschließungsstraße vom Tiroler Ring (3. Bauabschnitt) und von der Abt-Hammerl-Straße (2. Bauabschnitt) her sowie über die Rambergstraße und die Kreuzfeldstraße. Diese Haupterschließungsstraße soll den Verkehr im Wohnpark ringförmig aufnehmen und weiterleiten. Hier kann Tempo 50 km/h gefahren werden. Daneben gibt es in den Wohnsammelstraße Zonen mit 30 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit und reine Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche.

Bei den mehrgeschossigen Gebäuden sind die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten, bei den Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern können sie auf den Grundstücken nachgewiesen, in Gebäuden integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

Was die Grünordnung betrifft, ist festzustellen, daß auch in diesem Abschnitt wie in den bisher realisierten Bauabschnitten des Wohnparks speziell durch das Straßenbegleitgrün und die Anlage der privaten Gärten und der öffentlichen Grünflächen ein Parkcharakter entstehen wird.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, daß aufgrund der vorhandenen Topographie mit den Jurahängen und den Hochwasserbereichen nur Teilbereiche der gesamten Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen können. Die auch in Zukunft nicht bebaubaren Flächen werden auch weiterhin als Grün-, forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen müssen.

Im Bereich des Wohnparkes wurden bzw. werden in den Bauabschnitten 2, 4 und "Zentrum" ca. 7,9 ha an öffentlichen Grünflächen von der Stadt erworben und sind bereits angelegt bzw. noch zu schaffen. Im einzelnen sind dies:

	Gesamtfläche (brutto) ha	Anteil Grünfläche ha
Bauabschnitt 2	21,0	5,9
Bauabschnitt 4	20,7	1,0
Bauabschnitt "Zentrum"	2,8	1,0

Diese annähernd 8 ha Grünflächen stellen eine erhebliche Investition für das Naturpotential dar und bilden somit ausreichend Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen.

Außerdem sind entlang der Straßen Parkstreifen eingeplant, die durch Straßenbegleitgrün und Bäume aufgelockert werden.

In den Grünzonen sind Rad- und Gehwege eingeplant, um den Fußgänger- und Radfahrerverkehr getrennt von den Straßen und sicherer führen zu können.

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des Ortsnetzes der städt. Wasserwerkes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorstationen durch die LEW AG gewährleistet. Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas versorgt werden.

Zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Häuser ist auch der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelfernsehen) geplant.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, für die ein gesondertes Projekt erstellt wird. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Im einzelnen werden zur Erschließung des gesamten Baugebietes folgende Kosten veranschlagt, die in den städt. Haushalten ab dem Rechnungsjahr 1994 eingeplant werden.

1. Erwerb bzw. Bereitstellung der Grundstücks-  
flächen für die Erschließungsanlagen

32.000 m <sup>2</sup> Straßen, Wege, Plätze	
<u>10.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen</u>	
42.000 m <sup>2</sup> Grunderwerb	2.100.000 DM

2. Herstellung der Erschließungsanlagen

2.1 Beitragsfähige Kosten

für die Herstellung der Straßen, Wege  
und Plätze mit Straßenbeleuchtung,  
Straßenentwässerung, Begrünung und  
Bepflanzung

7.122.500 DM

Zwischensumme

9.222.500 DM

Der nach Abzug des städt. Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand für diese Kosten incl. des Grunderwerbs ist gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen. Nach derzeitiger Kostenschätzung ergibt sich pro m<sup>2</sup> Bauland ein durchschnittlicher Preis von ca. 51,00 DM.

3. Kanalisation

Verlegung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation im gesamten Baugebiet und Anschluß an das vorhandene Entwässerungsnetz im Trennsystem

6.300.000 DM

4. Wasserversorgung

Für den Brandschutz sind insgesamt 27 Hydranten (UH 80) im Abstand von 100 m zum Einbau sowie für Absperrungen der Wasserleitung 62 Schieber vorgesehen.

Zur Verlegung der Trinkwasserversorgung kommen für das gesamte Baugebiet "Wohnpark IV", getrennt nach Niederzone und Hochzone, im einzelnen:

4.000 lfm PVC-Rohre DN 150

1.690 lfm PVC-Rohre DN 100

5.690 lfm

Die Gesamtkosten einschließlich Geräte, Material, Lohnkosten betragen dafür ca.

1.238.000 DM

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

-----

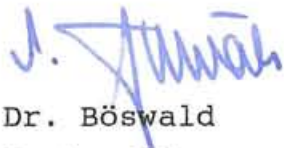
Gesamtsumme der Erschließungsmaßnahmen ca.

16.760.500 DM

=====

Donauwörth, 12. Mai 1993

ergänzt: 29. November 1993

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Böswald', is written over the typed name.

Dr. Böswald

Erster Bürgermeister