

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

**Bebauungsplan
„Wohnpark Mitte und Änderung Wohnpark II“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom 30.05.2000



Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt –
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Um die zahlreichen Vormerkungen von Bauplatzwerbern beim städtischen Liegenschaftsamt befriedigen 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 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 Bauabschnitt Wohnpark Mitte und Änderung Wohnpark II des Wohnparks 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 Wohnungsbebauung des Bauabschnittes I, im Süden durch die Küsterfeldstraße, im Westen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Bauabschnitt IV, im Norden durch die ringförmige Haupterschließungsstraße, „Tiroler Ring/Abt-Gallus-Straße“.

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.Nr. 1025, 1126/11 (Teilfläche), 1024 (TF), 1023 (TF), 1066 (TF), 1067 (TF), 1068 (TF), 1061, 1059 (TF), 1080 (TF) der Gemarkung Riedlingen.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha

Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Grünflächen, Regenrückhaltebecken	ca. 0,5 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,4 ha
Private Bauflächen	ca. 2,6 ha
	<hr/>
Gesamt	ca. 4,5 ha

Bei 101 Wohneinheiten und einer Netto-Wohnbaufläche von ca. 2,6 ha ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 39 Wohnungen/ha, die Brutto-Wohnungsdichte beträgt 22 Wohnungen/ha.

Das Planungsgebiet wird allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zugelassen werden.

Die mittlere Höhenlage dieses Baugebietes beträgt ca. 420 m ü.NN.. Normalerweise ist das Grundwasser erst in tieferen Schichten anzutreffen, die von der normalen Bebauung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von:

A 1	23 Einfamilienhäuser 12 Doppelhaushälften
A 2	8 Einfamilienhäuser 6 Doppelhaushälften
D	19 Reihenhäuser
E	1 Mehrfamilienhaus

Bei 2 WE in Einfamilienhäusern und 12 WE im Mehrfamilienhaus entstehen somit 111 WE.

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung dieses Bauabschnittes erfolgt vorwiegend über die Haupterschließungsstraße vom Tiroler Ring (3. und 4. Bauabschnitt) und der Abt-Gallus-Straße (2. Bauabschnitt) her sowie über die Rambergstraße und über die Küsterfeldstraße. Hier kann Tempo 50 km/h gefahren werden. Daneben gibt es in der Wohnsammelstraße Zonen mit 30 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit und reine Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche.

Was die Grünordnung betrifft, ist festzustellen, daß auch in diesem Abschnitt wie in den bisher realisierten Bauabschnitten des Wohnparks speziell durch das Straßenbegleitgrün, 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 Topografie mit den Jurahängen und den Hochwasserbereichen nur Teilbereiche der gesamten Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die auch in Zukunft nicht bebaubaren Flächen werden weiterhin als Grünforst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

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

Im gesamten Wohnpark sind generell Rad- und Gehwege eingeplant. Diese Trennung von dem Straßenverkehr erhöht die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer.

Erschließung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des Ortsnetzes des städtischen Wasserwerkes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorenstationen 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.

Die Kosten der Erschließung des gesamten Baugebietes können aus dem Haushalt der Stadt Donauwörth in den nächsten Jahren vorfinanziert werden.


Der nach Abzug des städtischen Anteiles mit 10 v. H. verbleibende Erschließungsaufwand ist gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen und von deren Eigentümern an die Stadt Donauwörth zu bezahlen.

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

Aus städtebaulichen Gründen sind Telefonleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 unterirdisch zu führen.

Donauwörth, den 27.11.2000

STADT DONAUWÖRTH



Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister