

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
"Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2"

Um die überaus zahlreichen Vormerkungen von Bauplatzwerbern beim städtischen Liegenschaftsamt zum Teil befriedigen und der bestehenden Wohnraumnot 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.

Über die gemeinsame Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke konnte mittlerweile grundsätzlich Einigung erzielt werden. In noch festzulegenden Abschnitten sollen die Erschließungsarbeiten sowie die Bebauung der Grundstücke in gegenseitiger Abstimmung Zug um Zug erfolgen.

Der Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt des Wohnparkes Donauwörth wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan und dem weiterentwickelten Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für den Wohnpark Donauwörth erstellt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes schließt das Gebiet am "Schacht" mit ein, in dessen Nachbarschaft auch ein Kinderspielplatz liegt und in den das Regenrückhaltebecken in einer parkartigen Landschaft eingebunden wird. Entlang der Bundesbahnlinien Donauwörth-Nördlingen/Treuchtlingen wird in Verbindung mit der vorhandenen Böschung der DB ein 4 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der zusammen mit einer standortgerechten dichten Bepflanzung die in der schalltechnischen Untersuchung der Dorsch Consult GmbH vom Oktober 1984 für das Baugebiet prognostizierten Lärmimmissionen weitgehend fernhält. Die Gestaltung dieses Lärmschutzwalles, des angrenzenden Biotops und Regenrückhaltebeckens und des Kinder- und Ballspielplatzes mit der Grünfläche wird in einem separaten

landschaftspflegerischen Begleitplan mit Entwicklungskonzept festgelegt, der sukzessive verwirklicht werden kann.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.Nr. 1059 (TF), 1065, 1065/1, 1066, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1074/1, 1075, 1075/1, 1079/79 (TF), 1079/148, 1079/152 (TF), 1079/165, 2096/4 (TF), 2097/11, 2098/1 (TF), 2098/2 (TF), 2098/3 (TF), 2098/4 (TF), 2098/84, 2098/85, 2098/86 und 2098/143 der Gemarkung Riedlingen. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden schließt sich die bestehende Rambergsiedlung (östlich der Rambergstraße und südlich der Bürgermeister-Rusch-Straße) an, im Osten bzw. Nordosten grenzen die Bahnlinien Donauwörth-Nördlingen und Donauwörth-Treuchtlingen an, im Süden grenzen die Küsterfeldstraße und der bestehende 1. Bauabschnitt des Wohnparkes an, im Westen bildet die Rambergstraße die Grenze.

Der Bebauungsplanbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 20,2 ha. Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Regenrückhaltebecken, Grünfläche mit Spielplätzen, Schutzgebiet, öffentl. Grünflächen (incl. Rad- und Gehwege)	ca. 3,4 ha
Lärmschutzdamm	ca. 1,7 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,2 ha
private Bauflächen	ca. 12,9 ha

Läßt man bei diesen Zahlen den Bereich des Biotops, des Lärmschutzwalles und der Grünflächen (mit Kinder- und Ballspielplatz und Regenrückhaltebecken) außer Betracht, ergeben sich folgende Werte:

Gesamtfläche	ca. 15,6 ha	100 %
Grünflächen	0,5 ha	
Verkehrsflächen	<u>2,2 ha</u>	ca. 2,7 ha 17 %
private Bauflächen	ca. 12,9 ha	83 %

Unter Zugrundelegung dieser Zahlen ergibt sich bei einer Gesamtfläche von ca. 15,6 ha eine Brutto-Wohnungsdichte von 21,5 Wohnungen/ha und eine Nettowohnungsdichte von 26 Wohnungen/ha.

Die Planbereiche B 2, C und D werden grundsätzlich reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zugelassen werden. Die Planbereiche A 1, A 2 und B 1 sowie Teilgebiete der Planbereiche B 2 und D werden allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zugelassen werden.

Wie in der Satzung unter 6.3 und 6.4 festgesetzt, sind in den Planbereichen B 1 und B 2 Überschreitungen von Grund- und Geschoßflächenzahl zugelassen.

Die für diese Regelung erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, da besondere städtebauliche Gründe vorliegen:

1. Möglichst dichte Bebauung entlang des Bahndammes als zusätzliche Schallschutzmaßnahme
2. Begrünung der Freiflächen und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch ebenerdige Parkierung.

Öffentliche Belange stehen diesen Planungen nicht entgegen.

In verschiedenen, in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Bereichen werden laut Satzung Punkt 11.3 verringerte Abstandsflächen festgesetzt. Nach Art. 7 (2) 2 BayBO ist dies aus städtebaulichen Gründen - hier Schließung und Aufnahme der Straßenumfluchten - zulässig. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

Die mittlere Höhenlage dieses Baugebietes beträgt ca. 418,0 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 160 Wohneinheiten	160 WE
58 Einzelhäusern	58 WE
17 Doppelhäusern (mit je mindestens 2 WE)	34 WE
84 Reihenhäusern	<u>84 WE</u>
Summe:	<u>336 WE</u>

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung dieses 2. Bauabschnittes erfolgt hauptsächlich von der Küsterfeldstraße her über die Weningstraße, die als Haupterschließungsstraße bereits durch den 1. Bauabschnitt führt und zunächst wieder in die Rambergstraße einmündet. In weiteren Bauabschnitten ist vorgesehen, diese Haupterschließungsstraße über die Rambergstraße hinaus wieder über den Tiroler Ring in die Steinbergstraße einmünden zu lassen. Diese Haupterschließungsstraße soll im Endausbau des Wohnparks dessen Verkehr ringförmig aufnehmen und weiterleiten. Hier kann Tempo 50 km/h gefahren werden. Auf den Wohnsammelstraßen wird Tempo 20 oder 30 km/h vorgesehen. Die reinen Wohnstraßen werden verkehrsberuhigte Bereiche. Der bestehende Teilabschnitt der Agnes-Graf-Straße wird verlängert und ausgebaut und wird neu in die vorhandene Bürgermeister-Rusch-Straße einmünden.

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.

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 des 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 1991 eingeplant werden:

1. Erwerb der Grundstücksfläche und Herstellung des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinien

ca. 16.750 m ² Grunderwerb	502.500 DM	
Kosten für Planieren, Begrünung und Bepflanzung sowie Gestaltung ca. <u>200.000 DM</u>		702.500 DM

Diese Kosten werden nach einer eigenen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für diese Immissionsschutzanlage von den Grundstückseigentümern eingehoben.

2. Erwerb bzw. Bereitstellung der Grundstücksflächen für die Erschließungsanlagen

22.300 m ² Straßen, Wege und Plätze		
<u>4.200 m²</u> öffentliche Grünflächen		
26.500 m ² Grunderwerb		1.325.000 DM

3. Herstellung der Erschließungsanlagen

3.1 Beitragsfähige Kosten

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

3.950.000 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 m² Bauland ein durchschnittlicher Preis von ca. 37,00 DM.

3.2 Nichtbeitragsfähige Kosten

für die Gestaltung und Herstellung der
Grünfläche mit Kinder- und Ballspiel-
platz

150.000 DM

Diese Grünflächen (mit den Spielplätzen) haben nach dem Beschluß des Stadtrates vom 23. April 1986 überörtlichen Charakter. Die anfallenden Kosten werden deshalb ganz von der Stadt Donauwörth getragen.

4. Kanalisation

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

3.830.000,00 DM

Regenklärbecken/Regenrück-
haltebecken

770.000,00 DM

4.600.000 DM

5. Wasserversorgung

Für den Brandschutz sind insgesamt 29 Hydranten im Abstand von 100 m zum Einbau vorgesehen.

Im Versorgungsnetz kommen für Absperrungen

16 Schieber DN 100

11 Schieber DN 150

4 Schieber DN 200

31 Schieber zum Einbau

Zur Verlegung kommen für das gesamte Bau-
gebiet, getrennt in Niederzone und Hoch-
zone, im einzelnen:

1.340 lfm PVC-Rohre DN 100 rd. 200.000,- DM

890 lfm PVC-Rohre DN 150 rd. 160.000,- DM

690 lfm PVC-Rohre DN 200 rd. 165.000,- DM

2.920 lfm

Die Gesamtkosten einschl. Erdarbeiten in
Eigenregie betragen dafür ca.

525.000 DM

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal-
und Wasseranschlüsse werden nach den gelten-
den Beitrags- und Gebührensatzungen zur
Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabe-
satzung erhoben.

Gesamtsumme der Erschließungsmaßnahmen ca.

11.252.500 DM

Donauwörth, 25. April 1991/ ergänzt 24. Juli 1991



Dr. Böswald

Erster Bürgermeister