

**Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth**

**Bebauungsplan  
„Artur-Proeller-Straße“**

**Begründung**

**Stand: Satzung, Dezember 05**

**Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (Planzeichnung) und die im Anhang aufgeführten Unterlagen, welche auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können.**

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenkante der künftigen Erschließungsstraße
- im Süden durch Südspange und Kreisverkehr,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze von Flurstück 1597/4,
- im Westen durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 1504, 1505, 1579 und 1584 (Teilstück);

Die Artur-Proeller-Straße befindet sich innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs (Teilbereich).

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,8 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Riedlingen:

1579/2 (Teilfläche), 1594/3 (Teilfläche), 1597, 1732/4 (Teilfläche), 1761/2 (Teilfläche);

## Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Stadt Donauwörth - an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen - befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt z. Zt. ca. 18.000 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft nicht bebaubare Flächen werden auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzfläche dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange am vorliegenden Bebauungsplan hatte eine umfassende Überarbeitung der Planung zur Folge, wobei sich der Bebauungsplanumgriff auf ca. 1/3 der ursprünglich vorgesehenen Fläche reduziert hat. Die ursprünglich angedachte Ausweisung von Gewerbeflächen wurde gänzlich gestrichen, so dass lediglich der Bereich mit Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ Bestandteil der Planung ist.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Die Firma Rudolf Kimmerle Verwaltung plante seinerzeit den Neubau von 2 Geschäftshäusern. Zum einen sollte ein Elektrobedarf-Fachmarkt für Einzel- und Großhandel und zum anderen ein SB-Lebensmittelmarkt entstehen.

Desweiteren sollte die Erschließung künftiger Gewerbeflächen auf dem im Norden und im Osten an das Plangebiet angrenzenden Areal gesichert werden.

Für den Neubau des Fachmarktes für Elektrobedarf in Funktionseinheit mit einem Lebensmittelmarkt war eine Ausweisung als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig, da großflächiger Einzelhandel deutliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung bzw. der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung haben kann.

Für den Fachmarkt für Elektrobedarf wurde eine Verkaufsfläche von max. 1.465 m<sup>2</sup> festgesetzt, die Verkaufsfläche des SB-Lebensmittelmarktes auf max. 780 m<sup>2</sup>.

Die Ausweisung eines derartigen Sondergebiets und die Lösung der Zufahrt für mittelfristig zu erschließende Gewerbeflächen war für Donauwörth besonders wichtig, da generell eine topographisch bedingte Knappheit an bebaubaren und günstig zu erschließenden Flächen herrscht.

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrates am 27.01.2000 behandelt. Damals wurden die im Rahmen der erstmaligen öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen gegen- und untereinander abgewogen. Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin vom Ingenieurbüro EIBL im Ergebnis dieser Abwägung überarbeitet.

Obwohl das Gelände zwischenzeitlich bereits nach vorheriger - durch das Stadtbauamt gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erteilter Genehmigung - bebaut wurde, soll das Bebauungsplanverfahren dennoch abgeschlossen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Stadt auch in Zukunft bei einer möglichen Nutzungsänderung Einflussmöglichkeiten im Hinblick auf ein innenstadtverträgliches Warensortiment für diese Einzelhandelsflächen hat.

## **Bezug zum Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Artur-Proeller-Straße“ als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Übergeordnete Fachplanungen

Die Baugebietsausweisung trägt zur Realisierung folgender Ziele des Regionalplans Region Augsburg (9) vom 15.06.1996 bei:

- A IV 2.3 (Stärkung der gewerblich-industriellen Struktur und der Arbeitsplatzzentralität des Mittelzentrums Donauwörth)
- B IV 2.2.2 (Erweiterung der Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich)

## Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### Städtebauliche Konzeption bzw. Art der baulichen Nutzung (Gebietsausweisungen nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Elektrobedarf in Funktionseinheit mit SB-Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Beim Elektrofachmarkt muss sich die Gesamtverkaufsfläche von 1.465 m<sup>2</sup> sowohl auf die sog. weiße, als auch auf die sog. braune Ware aufteilen. Keines der vorgegebenen Warensortimente darf die Gesamtverkaufsfläche für weiße bzw. braune Ware allein ausschöpfen.

Nur folgendes Warensortiment ist hier zulässig:

- UE-Unterhaltungselectronic
- Telekommunikation
- CD-Abteilung
- PC-Abteilung
- Groß- und Einbaugeräte
- Küchen
- Kleingeräte
- Installationsmaterial

Die Verkaufsflächen für Randsortimente zentrenrelevanter Warengruppen, die nicht bereits im Warensortiment angeboten werden, werden auf max. 10% (146 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Die Verkaufsfläche des SB-Lebensmittelmarktes ist auf max. 780 m<sup>2</sup> festgesetzt, wenn der Backshop zur Verkaufsfläche zählt.

Nur folgendes Verkaufssortiment ist zulässig:

Obst und Gemüse, Brot- und Backwaren, Metzgerei, Tiefkühlkost, Milch- und Molkeprodukte, Käse, Feinkost, SB-Wurst, Schnittblumen und Topfpflanzen, Backwaren, Maggi-, Knorr- und Unoxsortiment, Essig und Speiseöl, Sauerkonserven, Gemüsekonserven, Obstkonserven, Wurst- und Fleischkonserven, Konfitüren und Brotaufstrich, Wein- und Spirituosen, Süßgebäck, Salzgebäck, Süßwaren, Kaffee und Tee, Diät-Sortiment, Gewürze, Kinderkost und Windeln/Pflege, Tiernahrung, Säfte und Getränke, H-Milch und Sahne, Dosenmilch, Frisch- und Dauerbrot SB, Margarine

und Fett, Feinkost- und Fischkonserven, Waschmittel und Weichspüler, Kosmetik und Papiertücher, Strumpfhosen und Strickstrümpfe, Haushaltswaren, Putzmittel und Zeitschriften.

Die Verkaufsflächen für Randsortimente zentrenrelevanter Warengruppen, die nicht bereits im Warensortiment angeboten werden, werden auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich geeignet, die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Donauwörth positiv zu beeinflussen. Das Gewerbegebiet fügt sich in das zentralörtliche System ein und läßt daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die überörtlichen Versorgungsfunktionen der berührten sozialen Orte erwarten.

Der Bebauungsplan steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

Um unkontrollierte Nutzungsänderungen zu verhindern ist eine rechtlich wirksame Festschreibung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der darin enthaltenen Verkaufsfläche für Randsortimente zentrenrelevanter Warengruppen angezeigt.

Die Definition der Randsortimente ist hier bei der Anlage zur Handlungsanleitung des StMLU vom 25.10.1995 für die landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten zu entnehmen.

Eine Nutzung durch Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird ausgeschlossen.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem höchstzulässigen Wert der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 2,2 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse kann bis zu III betragen, wobei die zulässige Gebäudehöhe (Traufe) nicht mehr als 10,50 m betragen darf.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Traufhöhe errichtet werden (10,50 m).

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es gilt die offene Bauweise analog mit der Abweichung, dass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Baufenstern.

## Kenndaten der Planung

### Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche des Bebauungsplans 1,80 ha (18.160 m<sup>2</sup>)

#### Private Flächen

Baukörper	3.295 m <sup>2</sup>
Parkflächen	5.320 m <sup>2</sup>
Privates Grün	705 m <sup>2</sup>

#### Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche	3.340 m <sup>2</sup>
Öffentliches Grün	2.400 m <sup>2</sup>
Fußweg	3.100 m <sup>2</sup>

## Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird von der Artur-Proeller-Straße her über eine nördlich der Grenze zu Flurstück 1597 verlaufenden Erschließungsstraße erschlossen.

Diese Erschließungsstraße wird so ausgebaut, dass eine problemlose Erschließung der östlich angrenzenden Flächen bei Bedarf problemlos möglich sein wird.

Solange jedoch nur das Sondergebiet realisiert wird, kann die vorhandene Abbiegespur von der Artur-Proeller-Straße auf das Flurstück 1597 benutzt werden.

## Ruhender Verkehr

Der Antragsteller muss die für sein Gewerbe erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen gemäß Art. 52 der Bayerischen Bauordnung im Bauantrag nachweisen.

Die Stellplatzflächen sind mit Großbäumen zu gliedern.

## Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels Erweiterung des Ortsnetzes 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 (Erdgas Schwaben) versorgt werden.

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

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

## **Immissionsschutz**

Jedem Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten beizufügen, welches auf die immissionsrelevanten Orte abgestellt ist. Als Richtlinien gelten nach DIN 18005 die Orientierungswerte in „Schallschutz im Städtebau Teil 1“, Mai 1987.

Dabei dürfen die Werte von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschritten werden.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Anlage Nr. 18.6.1 zu § 3 UVPG)**

Im Baugebiet befinden sich keine Projekte, die nach Anlage I des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 oder nach § 1a (2) Nr.3 BauGB i. V. mit § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Aufgrund der realisierbaren Verkaufsflächen ist jedoch eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (siehe Anlage 1 dieser Begründung).

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zu den Ergebnissen der Eingriffs-Ausgleichsermittlung siehe Anlage 2 dieser Begründung.

## **Flächen mit Bodenbelastungen**

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

## **Gewässer**

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt bisher keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf den möglich hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Der Grundwasserstand kann jahreszeitlich bedingt bzw. bei Hochwasser ansteigen. Dies ist bei der Bemessung der Sickeranlagen zu beachten.

## **Niederschlagswasser**

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund zu versickern, wo immer dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist.

Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen.

Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

Der Grundwasserspiegel wird vom Donauwasserstand beeinflusst. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebssicherheit, Grundwasserwanne) zu treffen.

## **Schutz von Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen umgrenzt, die für den Erhalt schützenswerter Solitärgehölze auf Flurstück 1597 und eine Neubepflanzung mit Bäumen, Sträuchern etc. vorgesehen sind.

## **Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf



die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

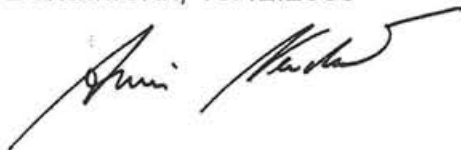
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege(Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Donauwörth, 15.12.2005



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

1. Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (Haindl + Becker, Wemding)
2. Eingriffs-Ausgleichsermittlung (Haindl + Becker, Wemding)