

Begründung zur Bebauungsplanzeichnung
für das Baugebiet "Am Schellenberg"

Mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom 6. Dezember 1965 Nr. XX 2574/65 wurde für das Baugebiet "Am Schellenberg" ein Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bebauungsplan war darauf aufgebaut, daß sowohl die Bebauung als auch die ständige Unterhaltung des Baugeländes und dessen weitläufiger Grünanlagen einer Interessengemeinschaft obliegen, die ihrerseits von den Anliegern getragen und unterhalten werden sollte.

Durch den damaligen Grundstückseigentümer wurden in den Jahren 1966/68 ein Teil der Erschließung durchgeführt und fünfzehn Einfamilienhäuser im Rohbau errichtet. Der wirtschaftliche Zusammenbruch des seinerzeitigen Grundstückeigentümers verhinderte die Weiterführung der Besiedlung in der geplanten Form.

Der Bayerischen Vereinsbank, die neben anderen aus der Konkursmasse den überwiegenden Teil des noch zu bebauenden Geländes übernommen hat, ist es trotz ernsthafter Bemühungen nicht gelungen, eine Nachfolgegesellschaft zur Weiterführung des Besiedlungsplanes zu finden. Finanzielle Überlegungen dürften eine ausschlaggebende Rolle gespielt haben. Das Kriterium scheint darin zu liegen, daß die ausgedehnten gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Grünanlagen, wie sie der bestehende Bebauungsplan ausweist, weder angelegt noch für die Dauer unterhalten werden können. Auch die Stadtverwaltung Donauwörth sieht sich nicht in der Lage, diese Anlagen unter ihre Obhut zu nehmen. Die Bayerische Vereinsbank ist nunmehr gezwungen, eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Soweit die fertiggestellten Erschließungsstraßen es erforderlich machen, lehnt sich der vorliegende Bebauungsplan an den bereits vorhandenen an. Eine dem Geländeverlauf weitgehend angepaßte Ringstraße mit davon abzweigenden Schleifen und Stichstraßen lassen - wie die Bebauungsplanzeichnung es ausweist - eine Bebauung mit weitgehend differenzierten Baukörpern in überwiegend ein- u. zweigeschoßiger Bauweise zu. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen, die meist zu Hausgruppen zusammengefaßt sind. Hierdurch soll erreicht

werden, daß auch Grundstücksflächen geringerer Größe gebildet werden können. Die Einteilung der Grundstücke ist noch variabel; sie soll jedoch so erfolgen, daß die dargestellte Bebauung in ihrer Höhen- und Tiefenstaffelung durchführbar ist.

Im nordwestlichen Teil des Baugebietes sind mehrgeschossige Wohnblocks geplant, die ihrerseits in terrassenförmiger Bauweise errichtet werden sollten. Im südwestlichen Anschluß des Baugebietes an der Auffahrtsstraße zur Parkstadt soll ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel oder Motel) entstehen. In diesem Zusammenhang wäre auch die Errichtung einer Verkaufsstätte zur Versorgung des Siedlungsgebietes vorstellbar.

Das Baugebiet weist eine etwa gleiche Neigung von Nordost nach Südwest von ca. 40 m auf, das sind im Durchschnitt ca. 10 %. Beziiglich der Bebaubarkeit des Hanggeländes wird auf ein erdstatistisches Gutachten des Herrn Professor Jellinek, München, hingewiesen, das im Zuge des seinerzeitigen Baulinienverfahrens 1965 vorgelegt wurde.

Der Anschluß des Baugebietes an der neugebauten Auffahrt zur Parkstadt erfolgt an zwei Stellen, wobei die Zufahrt entlang des Geländes WMD zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden kann.

Die Kosten für die Erschließung des Baugeländes betragen ca. DM 900 000,--. Dieser Betrag ergibt sich gemäß Schätzung nachfolgender Beträge, die jedoch die Hausanschlußkosten für die geplanten Neubauten nicht beinhalten.

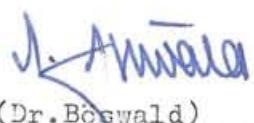
Kanalarbeiten	DM 315.000,--
Wasserversorgung	DM 106.000,--
Elektroversorgung mit Erdkabel	DM 175.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 35.000,--
Straßenbau	DM 210.000,--
Vermessung, Projektierung, Sonst.	DM 59.000,--
	DM 900.000,--
	=====

Die Stadt Donauwörth beteiligt sich an den Erschließungskosten gemäß §§ 1 und 3 der Satzung der Stadt Donauwörth vom 14. Juni 1965 über die Erhebung des Erschließungsbeitrages mit 10 % des beitragsfähigen

Erschließungsaufwandes. Es ist vorgesehen, daß zur Durchführung der Erschließungsaufgaben ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Donauwörth abgeschlossen wird.

Donauwörth, den 21. Oktober 1970

Stadt Donauwörth



(Dr. Böswald)

1. Bürgermeister