

STADT DONAUWÖRTH

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "An der Lederstätter Wiese"

Um die sehr rege Nachfrage nach Bauplätzen bei der Stadt Donauwörth decken zu können, hat der Stadtrat Donauwörth am 26.2.1981 bereits die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im oberen Bereich der Lederstätter Wiese und in einem Teilgebiet des Stadtwaldes (Regelholz) beschlossen. Der bisher als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Teilbereich wurde zwischenzeitlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das neue Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Süden schließt es sich an die vorhandene Bebauung des "III. Bauabschnittes Parkstadt" an, im Osten an die des "V. Bauabschnittes Parkstadt", im Norden grenzt es an den Stadtwald und im Westen an den mittleren und unteren Bereich der Lederstätter Wiese an. Es liegt auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2559 (Teilfläche), 2560, 2561, 2570 (Teilfläche), 2571 (Teilfläche), 2574/1 (Teilfläche), 2579 (Teilfläche) und 3200 der Gemarkung Donauwörth und Fl.-Nr. 125 (Teilfläche) der Gemarkung Berg. Der in den Umgriff einbezogene Aufforstungsbereich liegt hauptsächlich auf Fl.-Nr. 2562 der Gemarkung Donauwörth.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 25. Januar 1982 Nr. 420-40-967/81 genehmigt und ist seit der öffentlichen Bekanntmachung am 13. August 1982 bereits wirksam. Der Bebauungsplan kann daher aus dem entsprechend geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Stadt Donauwörth ist es in der Zwischenzeit gelungen, alle im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke zu erwerben bzw. Nutzungsrechte abzulösen und zu tauschen, so daß sie Eigentümerin aller Grundstücke geworden ist. Die Gesamtgröße der im Umgriff des

Bebauungsplanes liegenden Baufläche beträgt ca. 6,5 ha, der aufzuforstende Teilbereich hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Nachdem schon vor und auch bei der Konzeption des Bebauungsplanes für den "V. Bauabschnitt der Parkstadt" eine Erweiterung in westlicher Richtung vorgesehen wurde, kann diese nunmehr realisiert werden, wobei folgende Zielvorstellungen dafür vorgegeben werden.

Ein teilweise mit Bäumen und Sträuchern und einer Hecke bepflanzter Grünstreifen, an den sich ein Fußweg anschließt, bildet die optische Trennung und Gliederung zum bestehenden "V. Bauabschnitt der Parkstadt", wobei der westlich davon gelegene Buchenbestand auch zu erhalten ist, soweit dies möglich bleibt.

Die gleich große Fläche des Stadtwaldes, die nördlich des bestehenden Feld- und Waldweges im Bebauungsplanbereich gerodet werden muß, wird unterhalb des geplanten Baugebietes und somit westlich davon mit artenreichem Laubmischwald aufgeforstet werden. Dieser neu aufzuforstende Waldstreifen soll die Verbindung der beiden Waldteile vom sog. Regelholz zum "III. Bauabschnitt der Parkstadt" herstellen und das neue Baugebiet besser in die Natur einbinden und den Übergang zur freien Landschaft im Außenbereich schöner gestalten und gleichzeitig auch dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Umgehungsstraße (B 2), dienen.

Im Bereich des Bebauungsplanes können 45 Einzelwohnhäuser und 28 Reihenhäuser erstellt werden. In der nördlichen Hälfte können im losen Verbund in Art eines schwäbischen Rundlings 30 Einzelhäuser situiert werden. Im südlichen Teil können insgesamt 43 Einzel- und vor allem Reihenhäuser untergebracht werden, wobei 3 Einzelhäuser bereits im Bebauungsplan für den "III. Bauabschnitt der Parkstadt" festgesetzt waren.

Ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "III. Bauabschnitt der Parkstadt Donauwörth", der durch die Johann-Wiedemann-Straße bereits erschlossen ist, wurde in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogen. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde

bedingt durch die vom Landschaftsarchitekten geforderte Erhaltung des vorhandenen Waldrandes und den geplanten Fuß- und Radweg die Grundstückseinteilung geändert und statt der bisher festgesetzten Flachdächer auch die Satteldachbauweise neu festgesetzt.

Ein Waldkinderspielplatz, der innerhalb des Baumbestandes in zentraler Lage errichtet und begrünt werden soll, ist vorgesehen. Zusätzlich ist für kleinere Kinder im südöstlichen Planbereich ein Kinderspielplatz eingeplant, der auch die Abgrenzung des Baugebietes zum "III. Bauabschnitt der Parkstadt" bildet. Auf diesen Plätzen werden auch Kinderspielgeräte aufgestellt werden. Außerdem sind zur besseren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes noch mehrere kleine Grünflächen, die bepflanzt werden, vorgesehen.

Südwestlich des Baugebietes wird im Rahmen der Aufforstung die Waldwiese so gestaltet werden, daß sie im Winter als Rodelbahn genutzt werden kann. Der erhaltenswerte Baum- und Heckenbestand entlang des bestehenden Hohlweges am nördlichen Rande der Lederstätter Wiese teilt das Baugebiet in zwei Hälften, in den Wiesenbereich, der erheblich verdichtet werden sollte, und den sog. Rodungsteil, der die lockere Bebauung aufnehmen konnte.

Das neue Baugebiet wird verkehrsmäßig an das bestehende Straßennetz über die Perchtoldsdorfer Straße und die Johann-Knebel-Straße an den "V. Bauabschnitt Parkstadt" angebunden. Der Verbindungsweg zwischen dem "V. Bauabschnitt Parkstadt" und dem Baugebiet "An der Lederstätter Wiese" zur Johann-Wiedemann-Straße im "III. Bauabschnitt Parkstadt" wird als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut. Um die Funktionsfähigkeit der Anbindung im Notfall zu gewährleisten, wird einseitig ein 3 m breiter Rasenpflasterstreifen angelegt. Damit diese Anbindung nicht vom öffentlichen Verkehr benutzt werden kann, ist vorgesehen, das Verbindungsstück mit Verkehrszeichen Nr. 244 der StVO als gemeinsamen Fuß- und Radweg zu beschildern.

Um eine Beruhigung des Verkehrsflusses zu erreichen wurden geschwungene Straßenführungen und sog. "verkehrsberuhigte Zonen" gewählt, wobei die erhaltenswerten Bäume soweit wie möglich als Straßenbegleitgrün eingeplant bleiben. Die fußläufige Erschließung ist soweit wie

möglich von den Straßenrändern weggenommen und in das Baugebiet verlegt, wobei Kreuzungsfreiheit nicht erreicht werden konnte.

Der im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Forstweg, der auch als Wanderweg benutzt wird, wird in südlicher Richtung neu unterhalb des Baugebietes angelegt und fortgesetzt. Er wird auch zukünftig wie auch der Weg entlang des Waldes an der Lederstättet Wiese (zur B 2) nur für den forst- und landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen werden.

Die Ziele des Grünordnungsplanes des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Dr. Christoph Hey sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Die gekennzeichneten Bäume und Gehölzgruppen innerhalb des Baugebietes sind zu erhalten, um neben den zu pflanzenden Hecken, Sträuchern und Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich eine entsprechende Begrünung und Durchgrünung zu erhalten.

Der anstehende Baugrund setzt sich aus sandigen bis tonigen Schluffen zusammen. In der Regel sind jedoch hangsickerwasserführende Bodenschichten zu erwarten.

Bei der Gesamtgröße des Baugebietes von ca. 6,5 ha entfällt eine Teilfläche von ca. 4,8 ha auf die privaten Baugrundstücke, die Restteilfläche von ca. 1,7 ha auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Bei den geplanten 73 Einzel- und Reihenhäusern ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von rd. 15 Wohnungen/ha und eine Brutto-Wohnungsdichte von rd. 11 Wohnungen/ha.

Mit den Erschließungsarbeiten wird voraussichtlich im Sommer 1983 begonnen werden. Erfahrungsgemäß wird nach Abschluß dieser Arbeiten im Frühjahr 1984 mit den privaten Bauvorhaben angefangen werden können.

Nachdem alle Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen ist ein Umlegungsverfahren oder Grenzregelungsverfahren nicht notwendig. Ebenso sind keine Nachfolgelasten zu erwarten und kein Sozialplan zu erstellen.

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 Errichtung von Transformatorenstationen durch die LEW AG gewährleistet. Gleichzeitig können die geplanten Gebäude ausnahmslos mit Erdgas versorgt werden. Nachdem zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Häuser auch der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelfernsehen) geplant ist, ist die Errichtung von Dachantennen untersagt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, für die ein gesondertes Projekt erstellt wird. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Im einzelnen werden zur Erschließung des Baugebietes folgende Kosten veranschlagt, die in den städtischen Haushalten ab 1983 eingeplant werden:

1. Wasserversorgung

Zur Verlegung im Baugebiet kommen insgesamt 865 lfm PVC-Rohre in NW 100 und NW 150. Für den Brandschutz sind 9 Unterflurhydranten, sowie für die Absperrung der Hauptleitungen und Knotenpunkte 7 Hauptschieber in NW 100 und NW 150 zum Einbau vorgesehen. Gesamtzeit der Verlegung im Baugebiet ca. 18 Tage.

Kostenüberschlag (incl. Mehrwertsteuer bei Verlegung durch das städt. Wasserwerk):

a) Erdarbeiten (Bagger und Lkw)	ca. 28.500 DM
b) Kosten für Auffüllmaterial	ca. 6.000 DM
c) Materialkosten (Rohre, Formstücke und Armaturen)	ca. 16.500 DM
d) Lohnkosten (ca. 18 Tage a 8 1/2 Std. für 3 Mann)	ca. 4.000 DM
	55.000 DM

2. Kanalisation

Mischwasserkanal ca. 1.200 m Länge mit Regenüberlaufbecken incl. Nebenleistungen	850.000 DM
./. 50 % Anteil Straßenentwässerung gem. Stadtratbeschuß v. 30.11.1967 und gutachtlicher Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes v. 7.11.1972	<u>425.000 DM</u> 425.000 DM

3. Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Grünstreifen, Grünflächen, Kinderspielplätze, Parkplätze, Straßenbeleuchtung und -entwässerung ca.

Anteil Straßenentwässerung	1.150.000 DM	425.000 DM	1.575.000 DM
	ca.	2.055.000 DM	=====
			- 6 -

Der nach Abzug des städtischen Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand wird gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29.11.1978 auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die Anschlußbeiträge für Kanal- und Wasseranschluß werden nach den geltenden Sätzen der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung und Wasserabgabesatzung erhoben.

Donauwörth, 29. Oktober 1982

ergänzte Fassung:
23. Februar 1983



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister