

Große Kreisstadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „3. Änderung Stadtmühlenfeld“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss
20.04.2020

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	2
2. Aufstellungsverfahren	2
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
2.4 Verfahrensablauf	4
3. Ausgangssituation	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	5
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
3.5 Verkehr und Erschließung	5
4. Planungsziele	6
5. Planungskonzept	6
5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	6
5.2 Bebauungsplankonzept	6
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.2 Stadtgestalt	7
5.2.3 Grundzüge der Planung	8
5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser	8
5.4 Grünordnung	8
6. Auswirkungen der Planung	8
6.1 Städtebau	8
6.2 Erschließung	8
6.3 Grünordnung	9
7. Flächenbilanz	9
8. Umweltbericht	9
9. Eingriffsregelung	9

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Bebauungsplan ‚Stadtmühlenfeld‘ ist seit seiner Bekanntmachung im Jahr 1967 rechtsgültig. Für den hier zu ändernden nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes gelten diese Festsetzungen.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Innenbereich sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoss, am nördlichen und östlichen Rand Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Es liegt nun eine konkrete Bauvoranfrage eines Eigentümers vor. Dieser will sein Wohnhaus (Innenbereich) auf zwei Vollgeschosse aufstocken.

Zudem wird in der Stadt Donauwörth Wohnraum dringend benötigt. Hier besteht die Möglichkeit dem Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ durch eine Nachverdichtung im Planungsbereich zu entsprechen.

Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss am 30.09.2019 beschlossen für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ‚Stadtmühlenfeld‘ die 3. Änderung aufzustellen. Dabei sollen vor allem die Festsetzungen zur Geschossigkeit und die Baugrenzen überprüft, angepasst und aktualisiert werden.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Stadtmühlenfeld‘ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hier heißt es:

„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung“

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

[...]

Demzufolge darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 34.681,44 m². Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (hier: Verkehrsflächen 5.418,83 m²) bleibt eine maßgebende überbaubare Grundstücksfläche von 29.262,61 m² übrig.

Zulässige Grundfläche: 0,4 * 29.262,61 m² = 11.705,04 m²

Es ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich.

2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

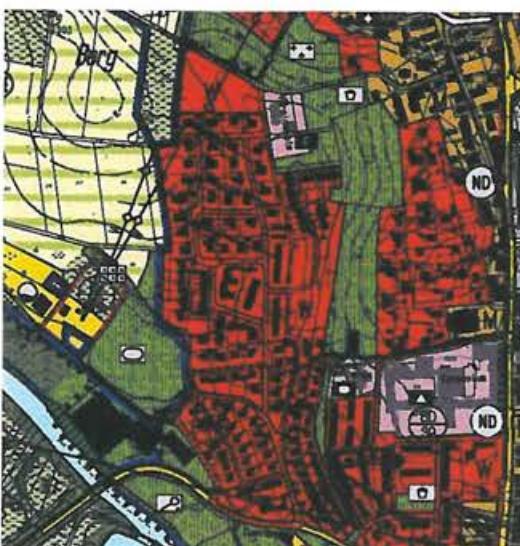
zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

2.3 Flächennutzungsplan



Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im geltenden FNP der Stadt Donauwörth ist der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Abbildung 1: Ausschnitt FNP Stadt Donauwörth

2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Donauwörth. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 34.681,44 m² (3,5 ha).



Abbildung 2: Geltungsbereich '3. Änderung Stadtmühlenfeld' (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Stadtmühlenfeld‘ umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 2095/68 und ganz die Flurnummern 2095/17, 2095/19, 2095/20, 2095/21, 2095/22, 2095/33, 2095/34, 2095/35, 2095/36, 2095/37, 2095/38, 2095/39, 2095/40, 2095/41, 2095/42, 2095/43, 2095/44, 2095/45, 2095/46, 2095/47, 2095/48, 2095/49, 2095/50, 2095/54, 2095/55, 2095/56, 2095/57, 2095/59, 2095/61, 2095/62, 2095/63, 2095/64, 2095/65, 2095/67, 2095/118 und 2095/119 , alle Gemarkung Donauwörth. Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum, die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Donauwörth.

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Süden grenzt Wohnbebauung an. Diese ist Teil des Gesamtbebauungsplanes ‚Stadtmühlenfeld‘ und wurde in einer 1. Änderung (Rechtskraft 1973) geändert.

Im Osten grenzt eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), eine Grünfläche mit Spielplatz und Wohnbebauung an.

Im Westen folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden grenzt zunächst eine Grünfläche und danach Wohnbebauung an.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden FNP ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Süden grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Stadtmühlenfeld‘ (Rechtskraft 1973) an.

Östlich grenzt der Bebauungsplan ‚Östlich des Stadtmühlenfeldes‘ (Rechtskraft 1997) an.

Es sind keine Denkmäler betroffen.

Westlich an das Planungsgebiet grenzt ein Wasserschutzgebiet der Zone II bzw. III an. Dieses liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Immissionen, Lärm und Geruch, auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von den Verkehrsflächen aus.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird erschlossen über die Straße Stadtmühlenfeld. An das Hauptverkehrsnetz wird das Gebiet über die Nürnberger Straße bzw. Berger Allee und die Sallingerstraße angeschlossen.

4. Planungsziele

- Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen der Nachverdichtung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Baugrenzen werden auf die gesetzlich vorgeschriebenen mind. 3,0 Meter festgesetzt. So ist für jedes Grundstück einheitlich der Grenzabstand gleich und den Grundstückseigentümern werden Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Die Aufstockung der zulässigen Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse im Innenbereich wird so umgesetzt, dass hier das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die westliche, nördliche und östliche Reihe wird auf drei zulässige Vollgeschosse aufgestockt. Das 3. Vollgeschoss hier muss im Dachgeschoss liegen. Das Grundkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt somit erhalten.

Die Grünflächen müssen eine ausreichende Busch- und Baumpflanzung erhalten. Dies ermöglicht eine Durchgrünung des Plangebietes durch die privaten Grundstückseigentümer.

5.2 Bebauungsplankonzept

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Änderungsbereich gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,4. Dies entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze und ermöglicht eine flexible Nutzung des Baugrundstückes.

Die Geschossflächenzahl mit 0,7 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze. Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt. Im gesamten Planungsgebiet werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen.

Für die nördlichen und östlichen Grundstücke (WA 1) gilt:

- III = II+D Es sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

Für den inneren Bereich und die westlichen Grundstücke (WA 2) gilt:

- II = E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

5.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

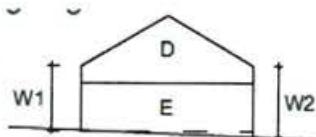
Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Wohngebiet wird durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

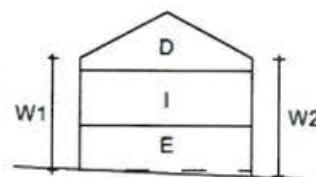
Die WH sind durch folgende Werte definiert:

- bei II = E+D (SD 18° - 42°)
(WD 18° - 32°)



$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 5,50 \text{ m}$$

- bei III = II+D (SD 18° - 42°)
(WD 18° - 32°)



$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen gerecht.

Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D, III = II+D	Satteldach (SD) Walmdach (WD)	18° - 42° 18° - 32°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau, schwarz und anthrazit herzustellen.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden.

Kniestöcke sind zulässig. Die Höhe wird gemessen ab der Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Außenkante Mauerwerk. Zulässig sind:

- bei II = E+D max. 1,75 m
- bei III = II+D max. 0,50 m

Im WA 2 ist es durch die Festsetzung eines höheren Kniestockes möglich das Dachgeschoss auch bei flacher Dachneigung als Vollgeschoss zu nutzen.

Der niedrigere Kniestock im WA 1 lässt sich damit begründen, dass durch das zusätzlich zugelassene 3. Vollgeschoss keine Überhöhung der Gebäude ermöglicht werden soll. Die volle Raumhöhe lässt sich mit diesen Werten dennoch schnell erreichen, so dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss genutzt

werden kann.

Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrswegen hin ist jedoch ein Grenzabstand von 1,00 Metern einzuhalten. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke und gleichzeitig entsteht von öffentlichen Flächen her ein homogenes Stadtbild. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. Dadurch sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Höhenentwicklung, Geländeverlauf

Die Höhenlage der Gebäude muss vor Baubeginn durch das Stadtbauamt am Schnürgerüst festgelegt werden. Ein homogenes Stadtbild, ohne Gebäudeüberhöhungen, soll gewahrt werden.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 Metern nicht überschreiten.

5.2.3 Grundzüge der Planung

Die in der Bebauungsplan-Änderung verankerten Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Gestaltung der Gebäude, zur Dachform und Anbauten (Punkte 5.2.1 und 5.2.2) sind als Grundzüge der Planung anzusehen, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in erster Linie den Zweck verfolgt, die genannten Festsetzungen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan neu zu regeln.

5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

5.4 Grünordnung

Die Grünflächen auf den Baugrundstücken müssen eine ausreichende Busch- und Baumbepflanzung erhalten. Eine gute Durchgrünung des Wohngebietes durch die privaten Grundstücke soll so erreicht werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem bestehenden Wohngebiet
- Berücksichtigung der bestehenden Struktur des Wohngebietes
- Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Stadtbildes

6.2 Erschließung

Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet, welches schon voll erschlossen ist.

6.3 Grünordnung

- Begrünung der Grundstücke

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bauflächen	29.262,61 m ²
Erschließungsflächen	5.418,83 m ²
Planungsgebiet gesamt	34.681,44 m ²

8. Umweltbericht

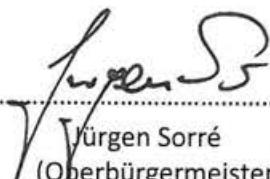
Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

9. Eingriffsregelung

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Donauwörth, den 07.05.2020




.....
Jürgen Sorré
(Oberbürgermeister)