STADT DONAUWÖRTH

Landkreis Donau-Ries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier - Quartier der Generationen Nord“

Begründung

zur Planfassung vom 14.10.2024

Projekt-Nr.: 1108.046

Auftraggeber:

Stadt Donauwörth

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Telefon: 0906 789-0
Fax: 0906 789-999
E-Mail: stadt@donauwoerth.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4

2 Bauleitplanung 4

3 Beschreibung des Plangebiets 4

3.1 Lage 4

3.2 Erschließung 5

3.3 Beschaffenheit 5

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen 6

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 6

4.2 Regionalplan 7

4.3 Flächennutzungsplan 8

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne 10

4.5 Informelle Planungen 10

5 Ziele und Zwecke der Planung 11

6 Planerisches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan 12

7 Festsetzungen 16

7.1 Art der baulichen Nutzung 16

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage 17

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 18

7.4 Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Nebenanlagen 18

7.5 Gestalterische Festsetzungen 19

7.6 Grünordnung allgemein, Bodenschutz 20

7.7 Befristete Regelungen 22

7.8 Ausnahmen und Befreiungen 23

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes 24

8.1 Umwelt- und Naturschutz 24

8.2 Artenschutz 25

9 Weitere Belange 27

9.1 Immissionsschutz 27

9.2 Hochwasserschutz, Starkregen 30

9.3 Denkmalschutz 32
9.4 Bauschutzbereich 32
9.5 Klimaschutz 32
9.6 Boden- und Grundwasserschutz 33

10 Ver- und Entsorgung 35

10.1 Verkehrliche Erschließung 35
10.2 Umgang mit Niederschlagswasser, Abwasserentsorgung 36
10.3 Wasserversorgung 37
10.4 Weitere Sparten 38

11 Flächenbilanz 38

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung 38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet 6
Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur" des Regionalplans Augsburg 7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (inkl. Änderungen Nr. 4 und 9) 9
Abb. 4: Ausschnitt aus der parallelen Flächennutzungsplanänderung, ... 9
Abb. 5: Wettbewerbsmodel 1. Preis 10
Abb. 6: Rahmenplanung der Büros Morpho-Logic und Lex-Kerfers 11
Abb. 7: Struktur der Pflegeeinrichtung 13
Abb. 8: Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansicht Nord 15
Abb. 9: Freianlagen Vorplanung 16
Abb. 10: Vorläufige Skizze zur Anlieferung der Einrichtung 36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet) 38

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan,
Schleich & Haberl, dmp.planung, vom 09.07.2024

Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BILANUM Dr. Schmidt (Nr. 20-06-538, vom 13.03.2023)

Anlage 3: Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung,
EFUTEC Umwelttechnik (vom 13.07.2023)

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, igi CONSULT GmbH
(Nr. C230010n2, vom 15.07.2024)

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier - Quartier der Generationen Nord" beschlossen.

Mit Abschluss der militärischen Nutzung 2013 wurde in den Jahren 2012 bis 2015 in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Baugesetzbuch (BauGB) deutlich, dass dem gesamten Kasernengelände eine hohe Bedeutung für die weitere strukturelle und städtebauliche Entwicklung Donauwörths zukommt. Ein erster städtebaulicher Rahmenplan wurde im Juni 2015 entwickelt. Der von der Stadt ausgelobte Realisierungswettbewerb 2017 hatte das Ziel der Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen Wohnstandortes.

Die vorliegende Planung wird veranlasst durch den überaus dringenden Bedarf der Stadt nach einem Pflegeheim. Das vorhandene Bürgerspital in der Innenstadt entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Mit der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens mit Investorenausschreibung hat die Stadt die Basis für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im sog. Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen und wurde bei wesentlichen Verfahrensschritten angemessen verlängert. Erneute Beteiligungsverfahren wurden aufgrund des inhaltlich begrenzten Umfangs zeitlich enger befristet. Die Stadt Donauwörth greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Die Stadt Donauwörth liegt im südlichen Teil des Landkreises Donau-Ries im Regierungsbezirk Schwaben. Das Stadtgebiet von Donauwörth umfasst 9 Gemarkungen mit insgesamt knapp 20.000 Einwohnern.

Das Stadtgebiet selbst ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Einmündungen einiger Flüsse in die Donau in mehrere Teilgebiete aufgeteilt. Nördlich der Altstadt auf dem Rücken und am Westhang des Schellenbergs ist nach dem zweiten Weltkrieg die sog. Parkstadt entstanden. Aufgrund ihrer Höhenlage und der hohen Bebauung ist die Parkstadt von weitem erkennbar. Das Alfred-Delp-Quartier liegt südöstlich der Parkstadt und nördlich der Dr.-Loeffelad-Siedlung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Westen an die Sternschanzenstraße, und im Norden, Süden und Osten an das ehemalige Kasernenareal, das inzwischen weitgehend zurückgebaut ist. Nordwestlich des Plangebiets liegt die Einmündung des Schwedenrings in die Sternschanzenstraße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Donauwörth die Flurnummer 2448/40, 2448/41, eine Teilfläche von Fl.Nr. 2448 und im Süden eine Teilfläche von Fl.Nr. 2448/33 in einer Größe von rund 0,54 ha.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Über die Sternschanzenstraße, an die das Alfred-Delp-Quartier im Westen angrenzt, und über die Jurastraße ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege und an die Donauwörther Altstadt angebunden. Die Sternschanzenstraße mündet im Süden, die Jurastraße im Westen in die Bundesstraße B 2, die das Stadtgebiet von Südosten aus Richtung Augsburg kommend, am Süd- und am Westhang des Schellenbergs verlaufend, durchquert und in Richtung Norden (Nürnberg) weiterführt. Im Stadtgebiet verlaufen zudem die B 16 von Ingolstadt nach Günzburg und die B 25 in Richtung Nördlingen.

Die Stadt Donauwörth ist ICE-Haltepunkt an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen-Augsburg-München und liegt zudem an der Bahnlinie Ingolstadt – Ulm. Sie ist in das regionale Busliniennetz integriert und bietet mit dem Stadtbus ein ÖPNV-Angebot, das die Parkstadt mit dem Bahnhof und dem übrigen Stadtgebiet vernetzt.

Die fußläufige Verbindung mit der Altstadt besteht bereits, ist allerdings aufgrund der Topografie und der gegebenen Trennung durch die Barriere B 2 nicht barrierefrei.

Plangebiet:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sternschanzenstraße und ist über diese an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bushaltestellen für den städtischen Busverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Sternschanzenstraße. Mit der Erschließung des Das Alfred-Delp-Quartiers soll der Bus über den Dr.-Alfred-Böswald-Ring in das Quartier geführt werden und zwei weitere Bushaltestellen andienen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist durch die Rückbauarbeiten im Jahr 2022 geprägt und liegt aktuell brach. Aus dem Rückbau verblieben sind unbefestigte vegetationslose Flächen und

eine Baugrube vom Ausbau eines Untergeschosses. Erhalten wurde der Gehölz- und Baumbestand an der Sternschanzenstraße und im Quartier selbst.

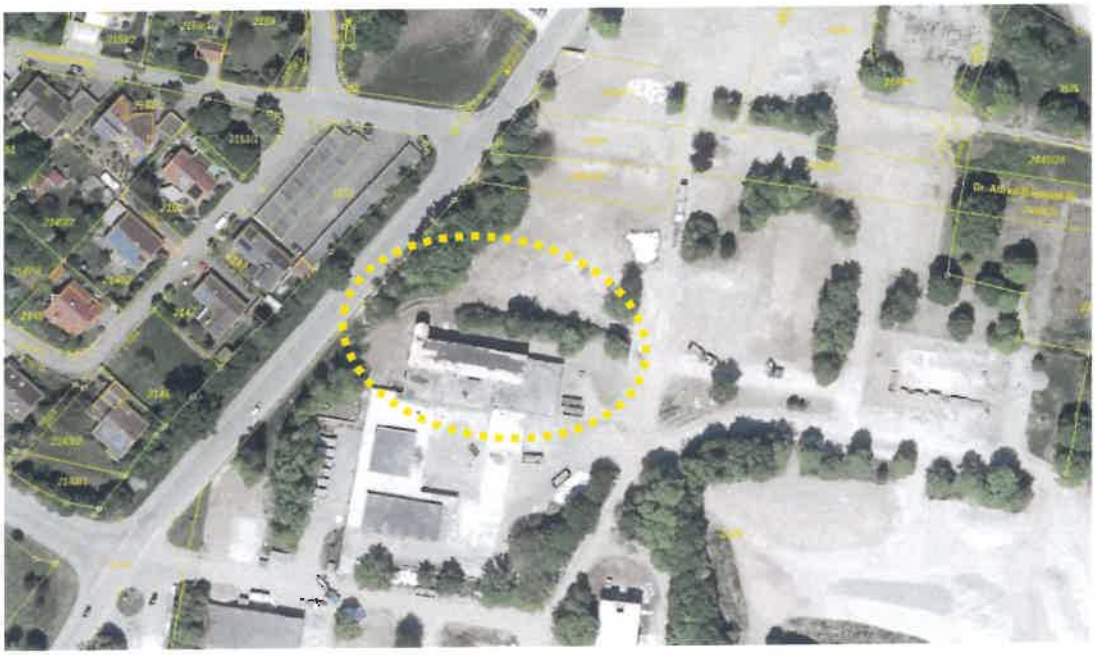


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet [1]

Der Anschluss an die Sternschanzenstraße liegt auf einer Höhe von ca. 490 m ü. NHN, der Anschluss an die geplante nördliche Ringstraße bei ca. 492 m ü. NHN und an die südliche Ringstraße bei ca. 483 m ü. NHN. Das geplante Baugebiet selbst liegt im Norden auf einer Höhe von rund 490,5 m ü. NHN, im Süden von rund 488 mm ü. NHN. Momentan ist auf dem Gelände eine im Rahmen des Rückbaus ausgehobene Baugrube vorhanden.

Schutzgebiete jeglicher Art liegen nicht im Plangebiet.

Westlich der Sternschanzenstraße befindet sich die Parkstadt mit überwiegend Wohnnutzung und untergeordnet entlang der Sternschanzenstraße gewerblichen Nutzungen.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Donauwörth ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Flächen der Stadt Donauwörth sind als „Allgemeiner Ländlicher Raum" dargestellt:

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

[1] Bayernatlas Luftbild, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 15.02.2023 (mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Plangebiets)

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) definiert das Stadtgebiet Donauwörth als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll". Donauwörth liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg – Nördlingen als auch Dillingen - Treuchtlingen.

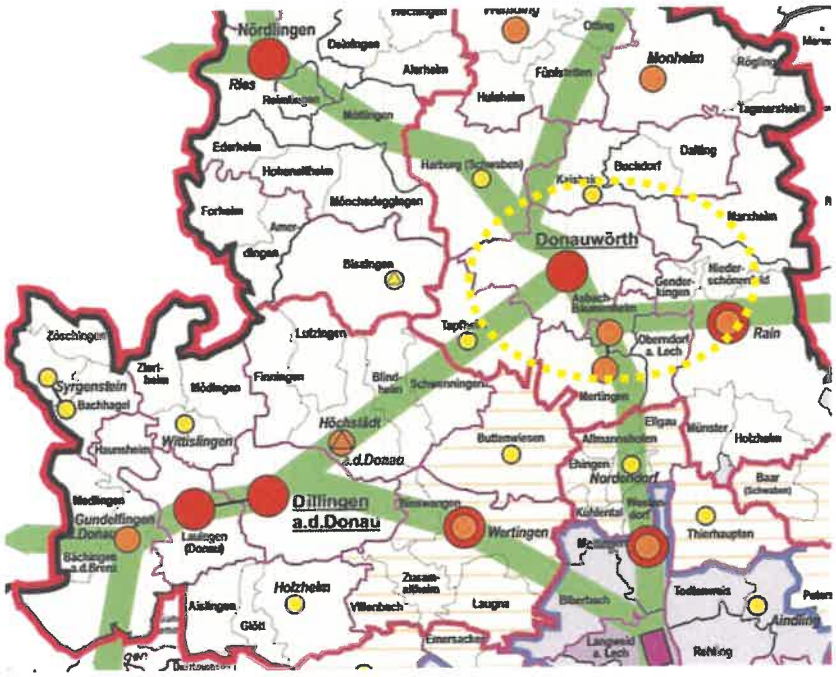


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur" des Regionalplans Augsburg

Donauwörth ist seit 2018 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Entfernung zur nächsten Metropole Augsburg beträgt ca. 40 km, zum nächsten Oberzentrum Nördlingen sind es ca. 20 km. Zur Landeshauptstadt München sind es ca. 135 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Regionale

Grünzüge. Die Talräume von Donau und Wörnitz sind außerhalb der Siedlungsgebiete als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als Regionaler Grünzug gekennzeichnet, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan:

A II 1	Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen
1.1 (Z)	In den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.
B I 4.3	Wasserwirtschaft, Wasserversorgung
4.3.1 (Z)	Durch Ausbau und Erweiterung der bestehenden leistungsfähigen örtlichen Wasserversorgungen und der regionalen Gruppenwasserversorgungen sowie durch die Schaffung von überörtlichen Verbundleitungen soll die Versorgungssicherheit und Effizienz gesteigert werden. Dies gilt vor allem für das Tertiär-Hügelland im Bereich „Augsburg –Westliche Wälder“, für den Landkreis Aichach-Friedberg so-wie für den Landkreis Donau-Ries im Bereich der Riesalb, der Stadt Donauwörth und des Lechmündungsgebietes.
B V 1	Siedlungsstruktur
1.1 (G)	Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)
1.2 (Z)	Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: (...) die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen (...)
1.5 (Z)	Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Plangebiet als Fläche für die Bundeswehr dargestellt. Im 4. und 9. Änderungsverfahren wurden bereits im Bereich des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ Flächen umgewidmet in Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Urbanes Gebiet, öffentliche Grünflächen / Waldflächen, Gemeinbedarfsfläche Sport und eine Fläche für die Wasserversorgung.

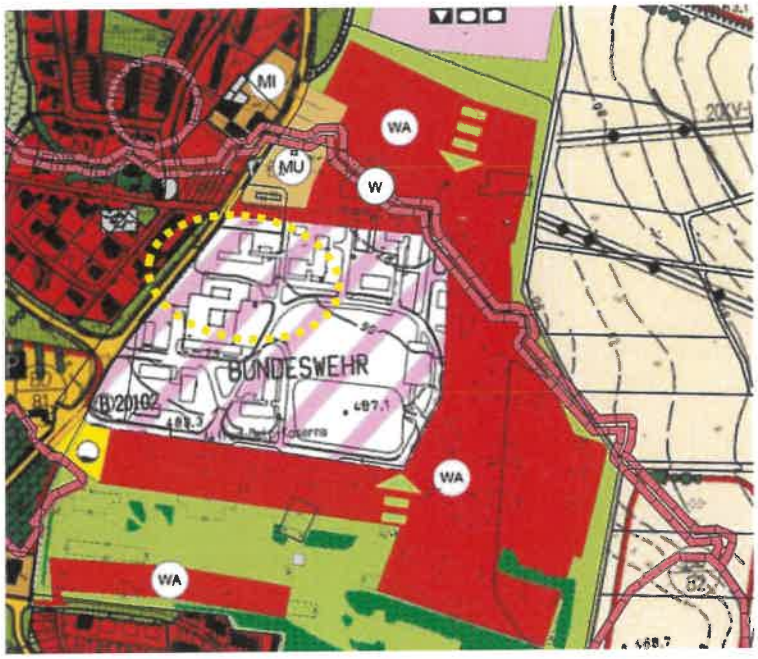


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (inkl. Änderungen Nr. 4 und 9)

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt auch für diesen Planungsabschnitt nicht mit den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Donauwörth überein und wird daher geändert. Zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden parallel oder zeitnah verbindliche Bebauungspläne aufgestellt.

Die derzeit im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanänderung zeigt folgendes Planbild:



Abb. 4: Ausschnitt aus der parallelen Flächennutzungsplanänderung,

Auf der übergeordneten Planebene wird die geringe Flächenausdehnung des Sondergebiets und dessen Integration in Gemischte Bauflächen deutlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Westlich der Sternschanzenstraße bestehen mehrere Bebauungspläne und deren Änderungen aus der Zeit von ca. 1959 bis in die 1980er Jahre zur Errichtung der Parkstadt. Zuletzt hat sich der Stadtrat 2019 mit der Aufstellung der Satzung „Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt" mit dem Quartier befasst.

Zur Umsetzung des 1. Bauabschnittes (BA) des Alfred-Delp-Quartiers wurden inzwischen die Bebauungspläne „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA" (Aug. 2022) und „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA" (Nov. 2022) zur Rechtskraft gebracht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans soll unmittelbar an den Geltungsbereich für den 2. BA angrenzen. Der Bebauungsplan zum 2. BA befindet sich im Aufstellungsverfahren.

4.5 Informelle Planungen

Wettbewerb

Die Stadt Donauwörth hat im März 2017 den städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Wohnen in Donauwörth – das neue Alfred-Delp-Quartier" ausgelobt. Vom Preisgericht wurde der Wettbewerbsbeitrag des Büros Morpho-Logic Architekten / Stadtplaner mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten ausgewählt.



Abb. 5: Wettbewerbsmodel 1. Preis[2]

Für das Plangebiet sieht das Wettbewerbsergebnis zwei Quartiere vor, die mit einer durchlässigen Blockrandbebauung bebaut sind. Im Südwesten liegt eines der entlang der Sternschanzenstraße aufgereihten Eingangsgebäude zum Alfred-Delp-Quartier, die durch die Gebäude-stellung und Geschossigkeit besonders prägend wirken. Die Gebäudetypologie ist durchmischt und reicht vom fünfgeschossigen Gebäude über weitgehend viergeschossigen Wohnungsbau bis hin zu dreigeschossigen Stadthäusern. Der Nutzungsschwerpunkt liegt im Wohnen. Im Südwesten am Zugang zum Gesamtquartier oder in den Erdgeschossen entlang der Sternschanzenstraße und

[2] Morpho-Logic Architekten Stadtplaner mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten

der südlichen Bauzeile sind aber untergeordnet auch gewerbliche oder soziale Nutzung vorgesehen.

Rahmenplanung



Abb. 6: Rahmenplanung der Büros Morpho-Logic und Lex-Kerfers[3]

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Donauwörth das Ziel, eine erste Teilfläche des 2. Bauabschnitts der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe der Senioren und Hochbetagten sowie des Modernisierungsbedarfs am Bürgerspital in Donauwörth besteht dringender Bedarf an mehr bzw. alternativen Pflegeplätzen. Im Vorfeld wurde daher anhand der Rahmenplanung ein geeigneter Teilbereich ausgewählt, der als generationenübergreifendes und sozial ausgerichtetes Quartier entwickelt werden soll.

Für dieses sog. „Quartier der Generationen" hat die Stadt Donauwörth ein Investorenfindungsverfahren durchgeführt, bei dem städtebauliche und architektonische Vorgaben besonders beachtet wurden. Gemäß der Auslobung ist unter Einbeziehung neuer Pflegeformen eine „Rund-Um-Versorgung" für Senioren unabhängig vor ihrem Pflegezustand, und 90 stationäre Pflegeplätze, Tagespflege für 20 Gäste und 5 Kurzzeitpflegeplätze vorzusehen. Gewünscht wurden Einrichtungen des betreuten Wohnens, Pflegeapartments, eines Generationentreffs, einer Kinderbetreuungseinrichtung, sowie gewerbliche Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der nördliche Teil des Generationenquartiers aufgrund des o. g. Handlungsdrucks beschleunigt entwickelt werden. Desweiteren besteht Regelungsbedarf zur zeitlichen Umsetzung und im Hinblick auf eine Bauverpflichtung. Der südliche Teil des „Quartiers der Generationen" wird parallel weiter konkretisiert und soll dann ebenfalls in Umsetzung gehen.

[3] Fassung vom 20.02.2019

Folgende wesentliche städtebaulichen Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Entwicklung eines Baugrundstücks zur Errichtung eines Pflegeheims und Definition der zulässigen Nutzungen
- Sicherung der wesentlichen Raumkanten und der Geschossigkeit aus der Rahmenplanung
- Ansprechende Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Anschluss an öffentliche Plätze, Straßen und Wege
- Sicherung des Gehölzbestands an der Sternschanzenstraße
- Sicherung der technischen Erschließung des Baugrundstücks sowie der Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzung

Folgende grünordnerische Planungsziele bilden sich in den Festsetzungen ab:

- Sicherung eines hochwertigen Anschlusses der Grundstücksfreiflächen an angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen für die zukünftige Bewohnerschaft des Quartiers
- Erhalt des Trenngrüns an der Sternschanzenstraße

Weitere Gutachten und Fachplanungen liegen momentan noch nicht vor. Sie werden nach Klärung der Anforderungen im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.

6 Planerisches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan[4]

Das Pflegeheim ist als vollstationäre Pflegeeinrichtung in Abstimmung mit dem Betreiber geplant, mit dem Ziel, die Erfordernisse der Pflege mit den Wohnbedürfnissen der Senioren zu verbinden.
Wesentlich trägt dazu die Konzeptionierung in Form von Wohngruppen bei. Die Inneneinteilung des Hauses berücksichtigt, dass alle Bewohner im Pflegebereich sowohl in Gruppen als auch einzeln betreut werden können.
In die Einrichtung werden eine Tagespflege und Café/Mehrzweckraum integriert. Im Freien werden öffentliche Terrassen mit Café-Nutzung und Bezug zum öffentlichen Raum angeboten, wohingegen die privaten Freibereiche in den Innenhof als Garten mit ruhigen Aufenthaltszonen hin orientiert sind.

Städtebauliche Konzeption

Das Gebäude ist U-förmig geschnitten, stirnseitig nach Norden platziert und öffnet sich in Richtung Süden mit einem großzügigen Innenhof. Die viergeschossigen Gebäude werden mit einem Flachdach ausgeführt, um kubische Baukörper zu schaffen

[4] Auszugsweise entnommen aus: Konzeptbeschreibung „Quartier der Generationen im ADQ", Schleich & Haberl, vom 20.05.2022

und das Gesamtbild des Quartiers zu wahren. Durch die Blockrandbebauung wird eine klare Abgrenzung zwischen dem umliegenden öffentlichen (Straßen-)Raum und den geschützten Privatbereichen innerhalb der Höfe geschaffen.

Struktur des Hauses

Über den zentralen und offen gestalteten Eingangsbereich mit Lounge im Norden werden das Foyer, die Verwaltungsflächen, die Mitarbeiterumkleiden, der Mehrzweckraum und das Café barrierefrei erschlossen.

Die Pflegeplätze sind in 6 Wohnbereiche mit jeweils 15 Bewohnern aufgeteilt, es wird jeweils 1 Kurzzeitpflegeplatz an 5 Wohnbereiche angegliedert. Damit entstehen 90 vollstationäre Pflegeplätze, 5 Kurzzeitpflegeplätze und 1 Ausweichzimmer.

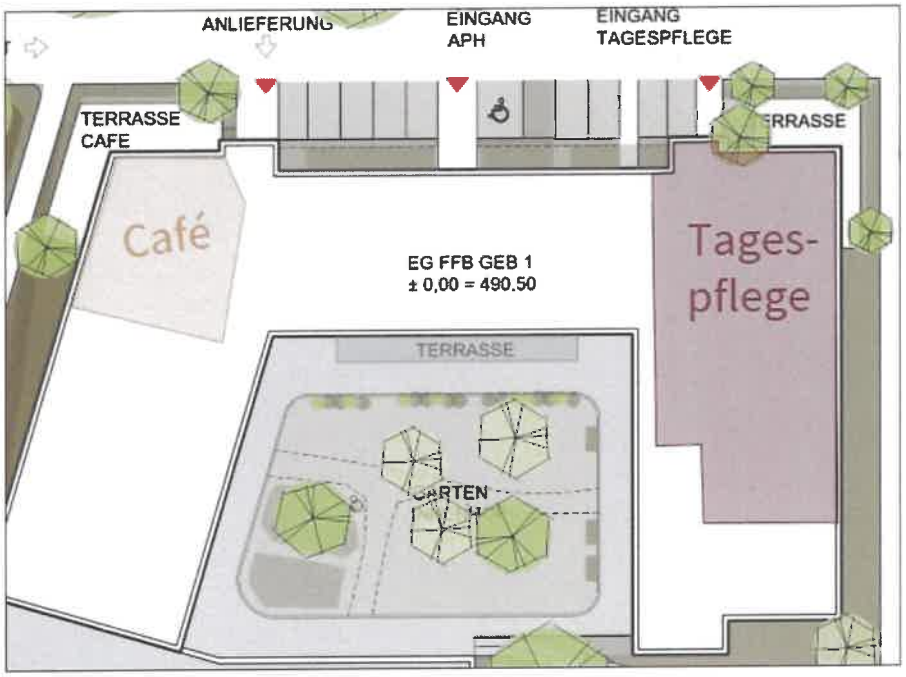


Abb. 7: Struktur der Pflegeeinrichtung

Durch die zentrale Lage des Erschließungskerns können alle Wohngruppen direkt erreicht werden. Das Herzstück jeder Organisationseinheit ist der zentral angeordnete Aufenthaltsraum, der von jeweils zwei Wohngruppen gemeinsam genutzt wird. Der Küchen-/ Essensbereich ist Richtung Süden mit einer angrenzenden Loggia geöffnet und hat somit eine optimale Ausrichtung. Das angrenzende Wohn-/ Therapiezimmer bietet einen ruhigeren Rückzugsort in gemütlicher Atmosphäre und schafft durch die halboffene Gestaltung eine vertraute Wohnstruktur. Die Aufenthaltsflächen liegen über der gesetzlichen Mindestgröße in Bayern und orientieren sich an den Vorgaben in anderen Bundesländern.

Der Pflegestützpunkt in zentraler Lage sowie die Funktions- und Nebenräume sind so angeordnet, dass nur kurze Wege für das Personal entstehen.

Das Haus bietet eine überschaubare Wohnstruktur und umfasst 3 Organisationseinheiten. Im gesamten Haus stehen überwiegend Einzelzimmer zur Verfügung, pro Organisationseinheit gibt es jeweils ein Doppelzimmer, um auch den Bedürfnissen

pflegebedürftiger Ehepaare nach räumlicher Nähe gerecht zu werden. Das Haus verfügt somit über 89 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer. Die aktuelle Planung sieht entsprechend der gesetzlichen Regelungen in Bayern eine Rollstuhlzimmerquote von ca. 25,0 % vor, dies entspricht insgesamt 24 Zimmern, welche gleichmäßig auf die Wohnbereiche verteilt werden.

Tagespflege

Die Tagespflege ist im Erdgeschoss des Gebäudes der vollstationären Pflegeeinrichtung vorgesehen und ist über einen separaten, nördlich gelegenen Hauseingang ebenerdig und barrierefrei zu erreichen. Die Tagespflege ist baulich von der stationären Pflegeeinrichtung getrennt und funktioniert autark. Der Betrieb soll von dem regional verwurzelten Betreiber des vollstationären Pflegeheims übernommen werden. In der Tagespflegeeinrichtung sind folgende Räumlichkeiten vorgesehen: ein zentraler Aufenthaltsraum mit angeschlossener Küche, ein Gruppenraum, ein Ruheraum, das Büro der Tagespflege sowie die erforderlichen Nebenräume und WC-Anlagen. Im Aufenthaltsraum kann dank einer Küche für das leibliche Wohl der Tagespflegegäste gesorgt werden. Bei der Einrichtung wird auf ein hohes Maß an Wohnlichkeit geachtet, um den Besuchern ein heimeliges Gefühl zu vermitteln. Die Tagespflege wird im Erdgeschoss Richtung Westen zur Grünen Mitte über eine Terrasse geöffnet, sodass die Besucher, sofern sie möchten, auch am öffentlichen Leben teilhaben können. Ebenso besteht die Möglichkeit, durch einen direkten Zugang, den geschützten Innenhof der vollstationären Pflege zu nutzen, um mehr Privatsphäre genießen zu können. Die Fläche für die Tagespflege wurde entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bayern ermittelt, es stehen nach aktueller Planung insgesamt 20 Tagespflegeplätze zur Verfügung.

Café / Mehrgenerationentreffpunkt

Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss der vollstationären Pflegeeinrichtung und öffnen sich nach Nord-Westen. Das Café und der Mehrzweckraum im Erdgeschoss der Pflegeeinrichtung sollen nicht nur den Bewohnern für hausinterne Veranstaltungen zur Verfügung stehen, sondern auch für Geburtstage und Feste, die hier mit Familienmitgliedern und Angehörigen gefeiert werden können. Ebenso können hier die Bewohner Themennachmittage wie gemeinsames Fußballschauen oder andere Aktivitäten zusammen erleben. Die Räumlichkeiten sollen aber auch für „andere Generationen" zur Verfügung stehen. In diesem Bereich soll der Mehrgenerationentreffpunkt aktiv gelebt werden. So können dort Kooperationen mit anderen Organisationen, Vereinen und Ehrenamtlichen umgesetzt werden. Zudem können gemeinsame Begegnungen mit den Kindern der angrenzenden Tagesstätte stattfinden und generationsübergreifende Beschäftigungsangebote geschaffen werden. Die Größe des Mehrzweckraums erlaubt es zudem, dass an den Therapieangebote auch Bewohner der anliegenden Betreuten Wohnungen teilnehmen können, um einen weiteren Austausch zwischen den Quartiersbewohnern zu schaffen. Durch die Anordnung an prominenter Stelle wird durch die zugehörige Terrasse auch der umgebende Raum und die neue Platzsituation belebt. Das offene und damit kommunikativ gestaltet Erdgeschoss fördert das urbane Quartiersleben und die Aufenthaltsqualität.

Planungsalternativen (im Plangebiet)

Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben aus den informellen Planungen beschränken sich die Planungsalternativen auf die Objektplanung selbst in Form unterschiedlicher Fassaden- und Grundrissgestaltungen. Ferner wurde die Situierung des Nebengebäudes und die Anlieferungszone mehrfach geändert, um in den beengten Platzverhältnissen zwischen Gehölzbestand an der Sternschanzenstraße und der Westfassade eine flächensparende und betrieblich funktionale Lösung zu finden.

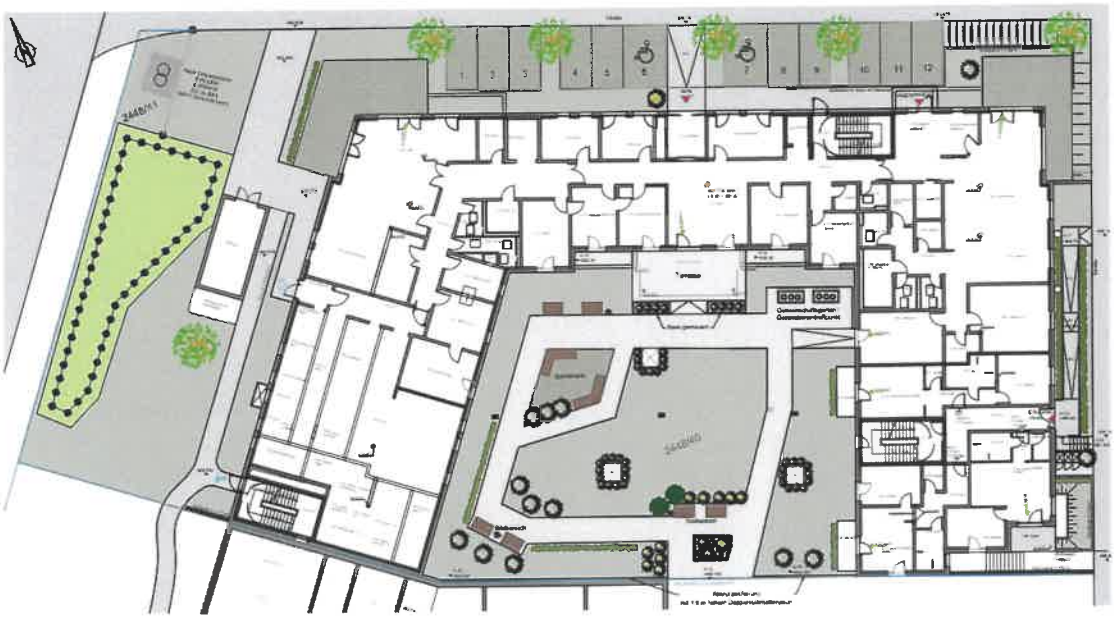
Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von S&H Sozialimmobilien Donauwörth GmbH & Co.KG, als Vorhabenträger aufgestellt. Er ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Er entspricht weitgehend mit nur wenigen Abstrahierungen der Genehmigungsplanung.



Abb. 8: Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansicht Nord[5]

Wesentlicher Bestandteil ist der Plan, in dem die Nutzung des Baugrundstücks insgesamt, die wesentlichen Bestandteile der Freianlagen sowie der Erschließung des Bauvorhabens dargestellt ist.



[5] Architekturbüro dmp.planung GmbH, Eggenfelden, im Auftrag von Schleich + Haberl

Abb. 9: Freianlagen Vorplanung[6]

Der Hauptzugang zum Pflegeheim befindet sich an der Nordfassade, in etwa in der Mitte der Fassade. Der Zugang zur integrierten Tagespflege befindet sich weiter östlich und ist ebenfalls barrierefrei erreichbar. An der Ostfassade ist ein Zugang vorgesehen für drei separate Wohneinheiten, die dort im Erdgeschoss angeordnet sind. Die Bewirtschaftung des Gebäudes wird weitgehend über eine separate Zufahrt westlich des Gebäudes abgewickelt. In der Vorzone im Norden des Gebäudes werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Auf eine barrierefreie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wurde in Abwägung mit dem Schutz des Gebäudes vor wild abfließendem Niederschlagswasser Wert gelegt.

An der Nordost- bzw. Nordwestecke des Gebäudes sind Terrassen angeordnet, die mit der jeweiligen Nutzung korrelieren, also im Westen mit dem Speisesaal bzw. der gastronomischen Einrichtung des Pflegeheims, im Osten mit dem Aufenthaltsraum der Tagespflege.

Der Innenhof dient vorrangig der Bewohnerschaft und ist daher auf deren Aufenthalt ausgerichtet. Er ist von einer Tiefgarage unterbaut, soll aber gemäß den Anforderungen als grüne und verschattete Freifläche ausgebildet werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Innenhof sowie ein Zugang zur Pflege schließt sich im Süden an das Vorhaben an, und soll mit dem südlich angrenzenden Bauabschnitt weiterentwickelt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage und deren Benutzung steht in Verbindung mit dem „Quartier der Generationen Süd". Bis dahin dient die Tiefgarage der Höhenüberwindung im Nord-Süd-Gefälle.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung und der o. g. Zielsetzung wird für das Plangebiet gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Quartier der Generationen Nord" festgesetzt. Da die geplanten Nutzungen in dieser speziellen Nutzungsmischung eines „Quartiers der Generationen" keinem anderen Baugebietstypus der BauNVO zugeordnet werden können, ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Die Teilung des Generationenquartiers in einen Nord- und Südteil hat ausschließlich zeitliche Gründen; mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Nordteil aufgrund der hohen Dringlichkeit beschleunigt werden. Das Sondergebiet ist als Bestandteil eines größeren gemischt genutzten Baugebiets, das sich nach Norden und Süden fortsetzt, zu verstehen. Für das nördlich angrenzende Baugebiet ist nutzungsbezogen derzeit die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen, ebenso für das südlich angrenzende „Quartier der Generationen Süd". Für das Quartier südlich davon, also unmittelbar am geplanten Kreisverkehr, ist die Aufteilung in ein Urbanes Gebiet (MU) und ein Kerngebiet (MK; mit Lebensmittelmarkt) vorgesehen (s. Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA", Entwurf).

[6] HPC AG, Niederlassung Harburg, im Auftrag von Schleich + Haberl

Die genauen Zulässigkeiten ergeben sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans und aus dem Durchführungsvertrag. Zulässig ist eine Pflegeinrichtung zur vollstationären Pflege einschließlich Kurzzeit- und Tagespflege. Ferner sind dazugehörende Gemeinschaftsräume und Gastronomieeinheiten, Räume für Pflege und Dienstleistungen, für Verwaltung und Personal, technisch und betrieblich notwendige Nebenräume und Funktionsflächen sowie sonstige der Zweckbestimmungen dienende Einrichtungen und Anlagen zulässig. Zulässig sind Wohnungen auf einer Geschossfläche von insgesamt bis zu 300 m². Konkret geplant sind 3 Wohneinheiten im Erdgeschoss des Ostflügels.

Zudem sind zulässig Anlagen und Betriebe zur Nutzung erneuerbarer Energien. Sie kommen der Versorgung des Bauvorhabens mit Energie und ggf. Wärme zugute, können jedoch auch an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Inwiefern sie eine eigene Betriebseinheit darstellen, ist für die bauplanungsrechtliche Regelung nicht relevant. Sie könnten auch einem eigenständigen Gewerbebetrieb zugeordnet sein,

In dem Sondergebiet "Quartier der Generationen Nord" sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig über die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) und die Höhenentwicklung (Geschossigkeit, Wandhöhe, Höhenlage) festgelegt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 kann das Baugrundstück gut ausgenutzt werden und zugleich ein angemessener unversiegelter Grundstücksanteil, der als Innenhof und Garten den Bewohnern zur Verfügung stehen soll, gesichert werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,85 überschritten werden. Die verbleibenden 15% dürfen nicht versiegelt werden und sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen. Bei der Ermittlung der GRZ darf der Teil des Baugrundstücks, der als private Grünfläche festgesetzt ist, mit angerechnet werden.

Gemäß den Vorgaben der informellen städtebaulichen Planungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 4 Vollgeschossen vorgegeben.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die unmittelbar mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse korreliert, wird als Höchstmaß mit 13,5 m vorgegeben. Sie geht von einer Geschosshöhe von ca. 3,0 und 3,5 m (Erdgeschoss) aus und berücksichtigt die funktional erforderliche Attika. Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wandhöhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) maßgeblich. Die Wandhöhe ist von OK FFB bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Attika zu messen.

Aus der Grundflächenzahl und der Geschossigkiet ergibt sich die Geschossfläche, die als Mindest- und Höchstmaß mit 1,6 – 1,8 festgesetzt wird. Das Vorhaben liegt in diesem Spielraum, der einerseits eine hohe Grundstücksauslastung ermöglicht, den Vorgaben der Rahmenplanung entspricht und zugleich auch Flexibilität ermöglicht, um geringfügige Anpassungen des Vorhabens ohne städtebauliche Auswirkungen zuzulassen.

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) wird als Mindesthöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) vorgegeben und eine um + 0,30 m höhere Lage des OK FFB ermöglicht. Mit der Vorgabe soll zum einen erreicht werden, dass die Erdgeschosszone auch bei Starkregenereignissen sicher überflutungsfrei ist. Zugleich soll die Vorzone am Gebäude so errichtet werden, dass ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Erschließungsflächen gelingen kann.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf dem Baugrundstück festgesetzt. Diese sind relativ eng gefasst, um die im städtebaulichen Entwurf vorgegebene Gliederung der Bebauung und die Abstände der Baukörper untereinander zu sichern. Mit der Festsetzung von Baulinien entlang des Blockrands erhält das städtebauliche Gefüge einen Rahmen, der das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum prägt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Über das nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Zurücktreten von Gebäudeteilen hinaus ist an der nördlichen Baulinie die Erdgeschoss-Fassade auf der gesamten Länge um mind. 1,2 m zurückzusetzen.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Sie dürfen jedoch unbegrenzt dahinter zurückbleiben. Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen auf separat festgesetzten Flächen zur Errichtung von Terrassen und deren Überdachung überschritten werden. Die Terrassen sind sowohl den öffentlichen Plätzen als auch Grünflächen zur Belebung des öffentlichen Raums zugeordnet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan abschließend geregelt. Die Abstandsflächenregelung nach Bayerischer Bauordnung werden nicht angeordnet. Dabei wurden die Abstandsflächen jedoch vorhabenbezogen überprüft; sie können mit der geplanten Situierung des Gebäudes weitgehend auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belichtung des Gebäudes werden jedenfalls gewahrt. Mit der Errichtung des „Quartiers der Generationen Süd" ist allenfalls mit einer Verschattung der Südfassaden von Ost- und Westflügel zu rechnen, die jedoch nur zur Belichtung der Flure dient, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

7.4 Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Nebenanlagen

Die untergeordneten baulichen Anlagen werden vorhabensbezogen geregelt. Da das Grundstück unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließt und dem Bauvorhaben aufgrund der zeitlichen Vorrangstellung eine hohe Bedeutung für den 2. Bauabschnitt

zukommt, besteht hier neben dem Planungsbedarf auch ein hoher Abstimmungsbedarf.

Die Zufahrten zum Baugebiet und die Zugänge sind von Norden her über den verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen. Die Hauptzugänge zum Gebäude liegen in etwa mittig an der Nordfassade an. Der Zugang an der Westseite dient vorrangig der An- und Ablieferung der Einrichtung, z. B. für den Reinigungsservice Wäsche, oder der Lieferung von Mahlzeiten aus der Küche. Ergänzt wird die Anlieferungszone durch ein Nebengebäude, das der Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern dient. Die Standplätze für derartige Behälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt auch für die zusätzlichen Müllsammelbehältnisse, die für die Wohneinheiten im Ostflügel erforderlich werden. Sie sind zur Abholung an der nordöstlichen Grundstücksecke bereit zu stellen.

Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden nördlich des Gebäudes in senkrechten Parkständen aufgereiht. Sie dienen dazu, den gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth notwendigen Stellplatzbedarf nachzuweisen. Ausnahmen für Stellplätze können für Behindertenstellplätze und Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen zugelassen werden. Die Ausnahme ist zu ermöglichen, wenn die ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, aufgrund der Geländeveränderungen und der Zugänge zum Gebäude Modellierungen oder Stützmauern notwendig werden, die speziellen Anforderungen der Nutzer eine Anpassung erfordern oder sonstige Gründe angeführt werden können. Die Stellplätze werden von regelmäßigen Baumpflanzungen gegliedert. Ebenso werden in der Vorzone Fahrradstellplätze untergebracht.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten und der Stadt Donauwörth stark reduziert. Die Ergebnisse der städtebaulichen Beratung im Nachgang zum Investorenwettbewerb für das konkrete Vorhaben wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des neuen Stadtviertels hat die Gestaltung der Dachflächen, die daher im Bebauungsplan für die Hauptgebäude geregelt wird. Besonders die mehrgeschossigen höheren Gebäude prägen das Stadtbild und werden daher einheitlich mit Flachdach (aus technischen Gründen bis zu 5° Dachneigung), deren Dachfläche zu mindestens 75% mindestens extensiv zu begrünen ist, festgesetzt. Aufgrund der besonderen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wird eine Substrathöhe von mind. 12 cm vorgegeben. Damit können sowohl die Anforderungen der Regenrückhaltung als auch Trockenheitsperioden besser bewältigt werden. Zudem wird eine Ausbildung als Retentionsdach

empfohlen. Die Konstruktion von Flachdächern wurden in den letzten Jahren weiterentwickelt und entspricht hohen Anforderungen an Dichtigkeit, Langlebigkeit, Pflegeaufwand und Wirtschaftlichkeit. Extensiv begrünte Flachdächer werden in vielen zeitgemäßen Baugebieten als Standard angesehen. Begrünte Dächer bieten Vorteile im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung, Ausgleich von Extremtemperaturen bzw. Temperaturschwankungen, Kühlung, Dämmung, CO2-Reduzierung, Feinstaubfilterung. Flachdächer können als Dachterrassen genutzt werden und stellen damit einen hohen Mehrwert für die Bewohner dar.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Weitere untergeordnete Geländemodellierungen zur Errichtung von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. und zur Regulierung der Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Ausnahmen zur schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser sind in begründeten Fällen möglich. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Um den offenen und durchlässigen Charakter des Gebietes zu sichern, werden vollflächig geschlossene Zaunanlagen (wie z.B. Mauern, Gabionenwände) ausgeschlossen. Damit werden angemessene Durch- und Einblicke ermöglicht, die soziale Vernetzung der neuen Bewohner im Quartier gestärkt und das Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Raum verbessert. Zum Schutz der erdölgebundenen Rohstoffe und zur Vermeidung von Müll sind Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen. Damit sind vorrangig Nachbildungen von Latten oder Stäben, Sichtschutzmatten oder in Stabgitterzäune eingezogene Sichtschutzstreifen gemeint. Empfohlen werden Holz- und Metallzäune in unterschiedlichen Ausführungen. Die Errichtung mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm, ohne durchgehenden Sockel, sichert die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zugelassen. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig.

7.6 Grünordnung allgemein, Bodenschutz

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten. Es wird festgesetzt, dass die Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken, die nicht unterbaut sind, sickerfähig auszubilden sind.

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur sukzessiv erfolgen und sind im Rahmen des Bauvollzugs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unvermeidbare Baumfällungen sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Um die Fällung der Bäume und Gehölzflächen auszugleichen und um zukünftig eine gute Aufenthaltsqualität zu erreichen, werden Neupflanzungen im Bereich der Straßen, Stellplätze und im Gebäudeumfeld festgesetzt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten nach standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen" festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Die Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Baugebiets an geeigneter Stelle. Zudem tragen Sie durch Wasseraufnahme, Verdunstung und Schattenwirkung zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Um das Erscheinungsbild einer straßenbegleitenden Allee zu erreichen, sollen die Alleebäume in einer einheitlichen, standortgerechten Baumart ausgeführt werden.

Um dauerhaft gute Wuchs- und Lebensbedingungen zu gewährleisten werden Festsetzungen zu Pflanzqualität, Baumscheiben und offenen durchwurzelbaren Pflanzflächen getroffen. Die Festsetzung einer Mindestgröße stellt sicher, dass sich im Wohngebiet mittelfristig, also in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren, eine ausreichende Qualität der Durchgrünung erreichen lässt.

Die Baumpflanzungen dürfen bei einem etwaigen Nachweis der Gliederung von Stellplätzen mit Bäumen gemäß Stellplatzverordnung angerechnet werden. Derzeit sieht die Stellplatz-Satzung der Stadt keine Regelung vor, wie Stellplätze mit Bäumen zu gliedern sind. Daher wurden in den Bebauungsplanentwurf geeignete Regelungen zu Baumstandorten zwischen den vorgesehenen Stellplatzen aufgenommen.

Es gilt die Stellplatz-Satzung zur Bauantragstellung. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einer Änderung der Satzung eine Vorgabe von Baumpflanzungen zur Stellplatzgliederung aufgenommen wird und der Vorhabenträgers sich hierzu absichern wollte, wird im Bebauungsplan nunmehr geregelt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen darauf angerechnet werden dürfen.

Grünordnung im privaten Bereich

Als Abstandsgrün zur Sternschanzenstraße und zum Schutz des Gehölzbestands wird an der Sternschanzenstraße eine Grünfläche festgesetzt. Zudem wird der Gehölzbestand als Erhaltungsfläche geschützt. Im Vorfeld der Planung wurde versucht, den Eingriff in den Gehölzbestand auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Um in der Vorzone - außerhalb der Eingangs-, Anlieferungs- und Stellplatzunterbringung - eine hohe Durchgrünung sicherzustellen wird festgelegt, dass Vorgärten als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzu-

legen und dauerhaft zu erhalten sind. Kies- und Schottergärten sind damit unzulässig, wenn der Anteil der mineralischen Feststoffe größer 1/3 der Fläche betrifft. Um eine gute Versickerungsfähigkeit der Böden zu gewährleisten sind unzulässige Sperrschichten z.B. Abdichtbahnen unzulässig.

Nicht überbaute Teile von Garagengeschossen und Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 120 cm vorzusehen.

Im Innenhof sind zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität 2 Bäume zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität und eine Auswahlliste geeigneter Arten werden im Bebauungsplan vorgegeben. Damit ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht und sich ein natürlicher Wuchs einstellen kann, werden auch dazu geeignete Vorgaben getroffen (s. o.).

Grünordnung im öffentlichen Bereich

Entlang der Sternschanzenstraße wird ein 1,5 m breiter Grünstreifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Er stellt den Übergang zwischen Geh- und Radweg und dem Gehölzbestand dar. Ferner sind parallel zur Sternschanzenstraße eine Vielzahl von unterirdischen Versorgungsleitungen neu zu verlegen bzw. wurden verlegt, die mit Verbleib im öffentlichen Raum damit gesichert sind.

7.7 Befristete Regelungen

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen den Bauabschnitten Quartier der Generationen Nord und Süd wurde die Sicherheit der Bewohner bzw. die Gestaltung des dann hervorstehenden Tiefgeschosses sowie des restlichen Grundstücks bis zur Errichtung des 2. Bauabschnittes geprüft. Mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts soll zwar unmittelbar nach dem 1. Bauabschnitt begonnen werden. Dennoch kann es aufgrund der Länge der Bauzeit und möglichen unvorhersehbaren Verzögerungen zu Bauphasen kommen, die eine Interimsregelung erfordern.

Bis zur Fertigstellung des Gebäudes und der Freiflächen auf dem unmittelbar an die Südgrenze des SO anschließenden "Quartier der Generationen Süd" sind befristet Stützmauern bis zu einer max. Ansichtshöhe von 2,0 m zur Herstellung eines baulichen Anschlusses an das vorhandene Gelände zulässig. Untergeschosse, Tiefgaragen etc. dürfen aus dem Gelände hervorstehen. Die übergangsweise sichtbaren Bauteile sind farbig zu gestalten.

Temporäre bauliche Anlagen sind zurückzubauen oder so in den Gebäudekomplex bzw. in die Grundstücksfreiflächengestaltung zu integrieren, dass sie den unbefristeten Vorgaben entsprechen.

Aus Sicherheitsgründen ist bis zum Baubeginn des 2. BA ein blickdichter Bauzaun erforderlich. Am Innenhof sind geeignete Absturzsicherungen vorgesehen.

Weitere zeitliche Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens enthält der Durchführungsvertrag sowie der Grundstückskaufvertrag.

7.8 Ausnahmen und Befreiungen

§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen kommt – wie bei einem sonstigen Bebauungsplan – auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anwendung. Aufgrund der vorhabenbezogenen Ausrichtung ist jedoch eine sehr strenge Anwendung geboten, so dass Befreiungen weitgehend ausgeschlossen sind.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Ausnahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie in anderen Baugebieten nach BauNVO im jeweiligen Absatz Nr. 3 geregelt, sind nicht vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Ausnahmen vorgesehen für Behindertenstellplätze, Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen, für überdeckte Baumscheiben und zum Abstand von Stützmauern an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Räumen, um wild abfließendes Wasser schadlos ableiten zu können. Eine geeignete Begründung ist im Baugenehmigungsverfahren jeweils vorzubringen. Bei Abweichungen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser ist der Nachweis zu führen, dass sich die Abflusssituation nicht negativ verändert.

Des Weiteren besteht nach § 31 Abs. 2 BauGB auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene die Möglichkeit, im Rahmen einer einzelfallbezogenen Befreiung Besonderheiten Rechnung zu tragen, wenn die Anwendung der Festsetzungen im Bebauungsplan zu einem Ergebnis führen würde, das mit dem Willen der Stadt Donauwörth nicht in Einklang zu bringen wäre. Es handelt sich also in jedem Fall um einen sog. atypischen Sachverhalt[7], zu dem es keine sinnhaften planerischen Alternativen gibt. Davon unbenommen sind Abweichungen im Sinne von Bagatellregelungen.

In solchen Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Voraussetzung für die Erteilung aller Arten von Befreiungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Maßgebliches Merkmal ist die Beschränkung „auf das städtebaulich Wesentliche"[8]. Des Weiteren können einzelne Festsetzungen ein spezifisches planerisches Konzept sichern.

Die planerische Grundkonzeption und das spezifische planerische Konzept werden durch folgende Festsetzungen gesichert, von denen somit keine Befreiungen erteilt werden können:

- Art der baulichen Nutzung (sofern es sich nicht nur um Modifizierungen eines Baugebietes unterhalb der Schwelle der Planungsgrundzüge handelt, Festsetzung Nr. 2),
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (Nr. 3.1), Regelungen zur Geschossigkeit (Nr. 3.2)

7 Entscheidung des BVerwG vom 20.11.1989 – 4 B 163/89
8 EZBK/Söfker, 128. EL Februar 2018, BauGB § 31 Rn. 35-38 (beck-online)

- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: Baulinie (Nr. 4.1), Baugrenze (Nr. 4.2), Situierung Nebenanlagen (Nr. 4.6)
- Gestalterische Regelungen: Regelung der Dachform und Dachbegrünung der Hauptgebäude (Nr. 11.1)
- Regelungen zur Grünordnung: Pflanzgebote für Bäume (Nr. 7.1)
- Drosselung von Niederschlagswasser (Nr. 10.1)
- Vorgaben zum Immissionsschutz (Nr. 14)

Weiterhin ist eine Befreiung von Festsetzungen, die im Aufstellungsverfahren im Rahmen der Abwägung behandelt wurde, ausgeschlossen.

Die Erteilung von Befreiungen von den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen ist nicht möglich, da § 31 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht aber vom Durchführungsvertrag zulässt[9].

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht (Teil B) dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass sich der Umweltzustand verändert.

Im Umweltbericht (Kap. 8) wird zusammengefasst, dass bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsarten in ein Sondergebiet die Intensität der Nutzungen im Hinblick auf Versiegelung und die Lärmimmission voraussichtlich ungünstiger wird. Es erfolgen Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand, sowie in Lebensbereiche von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. In der saP-Untersuchung wurden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Die nachstehende Tabelle (s. Umweltbericht, S. 22) fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	mittel- stark	mittel	mittel	mittel - stark
Klima/ Luft	gering	mittel	gering	gering- mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel -stark	gering	mittel
Mensch	gering	mittel	gering	gering-mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

[9] EZBK/Krautzberger, 128. EL Februar 2018, BauGB § 12 Rn. 147 (beck-online)

Die Auswirkungen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit. Besonders bedeutsam ist der Umgang mit dem Gehölzbestand an der Sternschanzenstraße.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass externe Ausgleichsmaßnahmen von 2.383 m² erforderlich sind.

Den Eingriffen im Plangebiet wird als externe Ausgleichsfläche ein Teil der Maßnahme auf Fl.-Nr. 1226 (tlw.), Gemarkung Riedlingen, in der notwendigen Flächengröße zugeordnet. Sie ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Die zugeordnete Fläche (s. Teilräumlicher Geltungsbereich 2) ist in einem separaten Plan gekennzeichnet.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA" wird in seinem weiteren Aufstellungsverfahrens so angepasst, dass sich die Flächen nicht überlagern und es zu keiner Doppelbelegung kommt.

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs der verschiedenen Bebauungspläne im Alfred-Delp-Quartier wird weiterhin der Leitfaden aus 2003 angewendet. Damit können die Abstimmungsergebnisse aus Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde, v.a. zum 1. Bauabschnitt, weiterhin beachtet werden.

Weitere Informationen zum Umweltschutz und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Artenschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Bilanum[10] vor. Die folgenden Aussagen sind dem gutachterlichen Fazit entnommen:

Für die ermittelten projektrelevanten Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Vögel wurde der aktuelle Zustand des Plangebietes in Kartierungen zwischen 06/2020 bis einschließlich 06/2021 festgestellt.

Es finden sich an allen Gebäuden des BA 2 Möglichkeiten für Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen die Gebäude 6 und 7.

Der Baumbestand im Bereich Bauabschnitt 2 ist nicht älter als maximal 70 Jahre und umfasst sehr viele Solitärbaume und kleine Baumgruppen bzw. Baumreihen mit geringen Stammdurchmessern. Spechtbäume oder andere Höhlenbäume, die für Höhlenbrüter oder Höhlennutzer Bedeutung haben könnten, konnten nur im Bereich westlich des Sportplatzes nachgewiesen werden. Daher bieten die Gehölze im Untersuchungsraum v.a. weit verbreiteten Gehölzbrütern (Zweig- und Bodenbrütern) Lebensraum.

[10] Bilanum Dr. Wolfgang Schmidt: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Wemding, 13.03.2023 (20-06-538), im Auftrag der Stadt Donauwörth

Zur Vermeidung von Gefährdungen der geschützten Tierarten und Individuen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, wobei die vor und während der Bauzeit notwendigen Maßnahmen umgesetzt bzw. beachtet wurden:

- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Gebäude-Fledermäusen (Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit).
- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz vorhandener Vogel-Brutreviere (Gehölzrodungen zwischen 1. Oktober und Ende Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, und
- Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern).
- Bei Abrissarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende März sind Dachrinnen, Verkleidungen/Verschalungen etc. mit Vorsicht zu entfernen und die Gebäude auf mögliche darunter befindliche Fledermäuse zu kontrollieren.
- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich und
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet.
- Anlage von Nist-/Quartierplätzen an neuen, geeigneten Gebäuden für Gebäudefledermäuse:
  6 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in der Fassade bzw. unter Putz (Fassadenröhren, Quartier- und Ganzjahressteine), nicht nach Westen orientiert, dabei aber auch nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt, in einer Höhe größer 3 m. Wichtig ist, dass ein freier Anflug möglich ist.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Abbrucharbeiten.
  Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten.

Zusätzlich sind Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die entsprechend der nachfolgend angegebenen Fristen bereits umgesetzt wurden:

- Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in 10 Gruppen zu je 5 Kästen wurden bis Ende März 2022 möglichst eingriffsnah in BA 2 und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufgehängt, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt. Hiervon sind 2 Gruppen zu je 5 Kästen diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuzuordnen.
  Wichtig ist dabei auch im Weiteren, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste vor die Anflugöffnung ragen.
- In den zu erhaltenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes BA 2 wurden 20 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung (Höhlen, Halbhöhlen, Rotschwanz-

Nistkästen) eingebracht. Hiervon sind 3 Kästen diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuzuordnen.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Störungen im Sinne einer Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen kommen wird.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Das Sondergebiet „Quartier der Generationen Nord" stellt einen ersten, mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeitlich beschleunigten Baustein der gemischt genutzten Baufläche entlang der Sternschanzenstraße dar. Der Zuschnitt erfordert aus städtebaulichen Gründen die Ausweisung eines Sondergebiets und geht mit einer Vielzahl vertraglicher Regelungen, u.a. mit Umsetzungsfristen, einher. Daher ist die vorgesehene Nutzung eingebettet in das Gesamtkonzept des „Quartiers der Generationen Nord und Süd" zu verstehen, das außerhalb des Generationenquartiers nach Norden und Süden mit weiteren MK- und MU-Gebieten ergänzt wird (s. Kap. 4.3 und 7.1). Insgesamt ergibt sich aus dieser Gesamtbetrachtung eine verminderte Schutzwürdigkeit, ähnlich wie in einer Gemengelagensituation. Die Stadt Donauwörth zieht daraus die Konsequenz, die Schutzwürdigkeit wie in einem reinen Wohngebiet anzusetzen.

Bei der Ausarbeitung der Rahmenplanung wurden aus städtebaulichen Gründen die Abstände von der Sternschanzenstraße und die Gestaltung des Straßenraums in den Grundzügen vorgegeben. Größere Abstände zur Sternschanzenstraße sind planerisch nicht möglich, da vorrangig eine räumliche Fassung des Straßenraums und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität erreicht werden soll. Aus diesen Gründen wurde auch die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwall/-wand) verworfen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung[11] angefertigt, um einerseits die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet von Emittenten außerhalb des Gebiets einwirken, zu ermitteln und zu bewerten. Andererseits wurden auf der Grundlage der vorliegenden Gebäude- und Technikplanung anhand von Schallausbreitungsrechnungen die Auswirkungen der innerhalb des Gebiets zu erwartenden Geräuschemissionen im Hinblick auf die umliegenden Flächennutzungen geprüft.

Die relevanten Lärmarten „Straßenverkehr", „Freizeit" und „Gewerbe" waren unabhängig voneinander anhand der jeweiligen einschlägigen Rechen- und Beurteilungsvorschriften zu beurteilen.

Verkehrslärm aus der Umgebung

Zum Straßenverkehr, der nach Realisierung des Gesamtgebietes des Alfred-Delp-Quartiers, d.h. im Prognose-Planfall des Jahres 2035, im Vergleich zum Prognose-

[11] igi CONSULT GmbH, Nr. C230010n2 vom 15.07.2024

Nullfall, d.h. gänzlich ohne Realisierung des Quartiers, zu erwarten ist, liegt eine Verkehrsuntersuchung von Juni 2023 vor. Die Verkehrsmengenströme sind dezidiert für die am Plan-gebiet vorbeiführende Sternschanzenstraße inkl. Kreisverkehrsplatz mit der Jurastraße und die zwar weiter entfernte, aber stark frequentierte Bundesstraße B 2 aufgeschlüsselt und in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

In der Bauleitplanung sollten infolge Verkehrslärms im Planfall möglichst die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) eingehalten werden. Auf der Grundlage der vorliegend geplanten Pflegeeinrichtung sind nicht explizit Orientierungswerte definiert. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gibt jedoch für die schutzbedürftigen Räume der Pflege-bedürftigen Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) zur Tagzeit und 47 dB(A) zur Nachtzeit vor. Spätestens ab deren Überschreitung müssen zwingend Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Als Ergebnis der schalltechnischen Prognoseberechnungen werden im Nahbereich der Sternschanzenstraße an der geplanten nordwestlichen Gebäudeseite sowie auch an weiter abgerückten Fassadenabschnitten die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Fenster von Bettenräumen für Pflegebedürftige mit Grenzwert-Überschreitungen sind in der Anlage 2.4 der schalltechnischen Untersuchung grün eingefärbt. Die betroffenen Fassadenabschnitte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diesbezüglich müssen technische Hilfsmittel eine ausreichende Belüftung der Räume sicherstellen.

Planbedingter Verkehrslärm

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Alfred-Delp-Quartiers auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen sind am bestehenden Wohngebiet gegenüber der Sternschanzenstraße in der ersten und zweiten Gebäudereihe negative Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen. Die schalltechnischen Berechnungen zum Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall, das heißt der Vergleich des erwarteten Verkehrsaufkommens mit und ohne Verwirklichung des Alfred-Delp-Quartiers insgesamt, hat Pegelerhöhungen um bis zu 3 dB ergeben. In der Folge wird die Stadt Donauwörth an diesen Gebäuden bzw. an den jeweils betroffenen Fassadenbereichen die Durchführung von Schallschutznahmen prüfen lassen.

Freizeitlärm

Die zu erwartende Geräuschkulisse durch das städtische Freibad südwestlich des Bebauungsplangebiets ist schalltechnisch nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu bewerten. Die maßgebliche Beurteilungszeit stellt in diesem Zusammenhang die Ruhezeit an einem Sonntag- oder Feiertag-Mittag von 13 Uhr bis 15 Uhr dar, und dies an einem äußerst stark frequentierten Sommertag mit hier angenommenen 3.000 Besuchern. Unter dieser Voraussetzung resultieren an der zur Sternschanzenstraße hin orientierten Nordwestseite der geplanten Bebauung Beurteilungspegel, die den Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 45 dB(A) um bis zu 4 dB übertreffen. Der etwa für Reine Wohngebiete maßgebende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) bleibt eingehalten.

In die Bewertung der Berechnungsergebnisse fließen die im vorliegenden Fall gegebenen besonderen Umstände des Einzelfalls ein:

Innerhalb des Quartiers der Generationen Nord werden neben Pflegeplätzen vor allem im Erdgeschoss auch andere, mitunter auch gewerbliche Nutzungen realisiert. Das als eine Einheit, zusammen mit dem Urbanen Gebiet des Generationenquartiers Süd zu sehende Vorhaben, liegt - unter Einbeziehung der weiterhin geplan¬ten Nutzungen nördlich und südlich der Generationenquartiere Nord und Süd sowie des Freibads und der Straßenverkehrswege - gebietsübergreifend in einer Gemengelage.

Die festgestellten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) sind nur an wenigen heißen Sommertagen sonn- und feiertags, und dies dazu nur im Zeitraum von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr gegeben. Weiterhin ist eine weitgehende Überlagerung der Freibadgeräusche durch Straßenverkehrsgeräusche, mitunter durch die Bundesstraße B 2, zu verzeichnen.

Aufgrund der geschilderten Umstände des Einzelfalls wird letztlich auch im Sinne der sog. Mittelwert-Rechtsprechung im Einwirkungsbereich der Bettenräume für Pflegebedürftige in der Sonn- und Feiertag-Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) als ausreichend und angemessen erachtet.

Weil aber das Aneinandergrenzen der unterschiedlichen konkurrierenden Nutzungen einerseits des Freibads und andererseits der besonders schützenswerten Pflegeeinrichtung keine in der Vergangenheit gewachsene, sondern eine neu geschaffene Situation darstellt, ist die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen geprüft worden.

Im Ergebnis erweisen sich Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, abschirmende Bebauungen) an den Einrichtungen des Freibads, von denen die Spaß- und Sprung-becken am stärksten zur Geräuschsituation beitragen, oder an den Bauobjekten selbst als nicht zielführend, nicht praktikabel oder unverhältnismäßig.

Stattdessen ist in Bezug auf die Nutzung des Generationenquartiers Nord folgende Regelung konzipiert worden: Im Zeitraum vom 01. Mai bis 30. September (Freibadsaison) sonn- und feiertags zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr wird an der betroffenen nordwestlichen Fassadenseite des Bauobjektes die Drehfunktion der Fenster der Bewohnerzimmer deaktiviert, sodass die Fenster in diesem Zeitraum nur kippbar genutzt werden können. Im Fall eines gekippten Fensters wird gegenüber einem gänzlich offenen Fenster ohne wirksame Schalldämmung erfahrungsgemäß eine Reduzierung der Geräuschpegel um ca. 10 dB erreicht und werden die festgestellten Überschreitungen des 45 dB(A)- Richtwertes mehr als kompensiert.

gewerbliche Lärmarten

Nördlich, in einem Abstand von ca. 125 m befindet sich gegenüber der Sternschanzenstraße auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2524 ein Autohaus mit Tankstelle und Waschanlage. Die detaillierte schalltechnische Untersuchung dieses Gewerbebetriebs führt zum Ergebnis, dass im nächsten Einwirkungsbereich des geplanten Sondergebietes die Immissionsrichtwerte der für Gewerbelärm geltenden TA Lärm von 45 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden.

Im Plangebiet „Quartier der Generationen Nord“ selbst sind Geräuschemissionen im Zuge der Warenanlieferung, der Abfallentsorgung, Pkw-Parkvorgängen, Terrassennutzungen sowie Kälte-, Wärme- oder Lüftungsanlagen relevant. Im Ergebnis hierzu durchgeführter Schallausbreitungsrechnungen wird am westlich gegenüber der Sternschanzenstraße liegenden Reinen Wohngebiet „Parkstadt Süd“ der Tag-Orientierungswert von 50 dB(A) um mindestens 3 dB unterschritten. Dadurch ist für andere, derzeit in relevanter Weise nicht ersichtliche Gewerbenutzungen ein gleich hoher Geräuschbeitrag von 47 dB(A) möglich. Zur Nachtzeit bleibt im Einwirkungsbereich des Wohngebietes der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) ausreichend um mindestens 6 dB unterschritten. Im Einwirkungs-bereich der im Alfred-Delp-Quartiers nördlich und südlich benachbarten Urbanen Gebiete ergeben sich weithin unkritische, tagsüber wie nachts um mindestens 13 dB unter den Immissionsrichtwerten liegende Beurteilungspegel.

weitergehende Aussagen

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten von Wohnnutzungen sind hinsichtlich ihrer Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. Ausgehend von den einwirkenden Gesamtlärmimmissionen resultieren erforderliche Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

9.2 Hochwasserschutz, Starkregen

Für das Alfred-Delp-Quartier wird ein Starkregenmanagement erarbeitet, das nach Fertigstellung die gesamte Fläche umfassen soll und ein durchgehendes Maßnahmenkonzept beinhaltet. Momentan liegen die Unterlagen für den 1. Bauabschnitt vollständig vor. Eine Ergänzung bzw. Weiterführung zum Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA“ ist derzeit im Auftrag der Stadt Donauwörth in Bearbeitung (Ing.-Büro Arnold Consult). Erste Ergebnisse zeigen, dass bei den betrachteten Regenereignissen Wassertiefen von weniger als 0,5 m erreicht werden und die Fließwege weitgehend im öffentlichen Raum liegen. Die Studie wird mit Fortschreiten der Planungen zum 2. Bauabschnitt weiter verfeinert und geeignete Verbesserungsmaßnahmen in allen Planungen ausgearbeitet. Die Auswirkungen der Bebauung des Generationenquartiers auf die umgebenden Nutzungen werden in die Gesamtbetrachtung eingestellt.

Von Bedeutung ist die Höheneinstellung des Gebäudes, also die Lage des Erdgeschoss-Niveaus im Verhältnis zur Umgebung bzw. zu den geplante Anschlussflächen. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen muss daher so erfolgen, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird und das Erdgeschoss mit öffenbaren Türen etwas höher liegt. Ziel ist die Ableitung des Niederschlagswassers zur Sternschanzenstraße im Westen, und über die Straße weiter

Richtung Süden, bzw. zur öffentlichen Grünfläche im Osten, die als Flutmulde tieferliegend ausgebildet werden soll.

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wurde vom Vorhabenträger auf 490,4 m ü. NHN festgelegt, die Abdichtung des Gebäudes erfolgt bis auf diese Höhe. Damit liegt er im Bereich des Haupteingangs 25cm über Fahrbahnoberkante (490,15 m ü. NHN). Dem voraus ging eine intensive Abstimmung auf Grundlage von ersten Zwischenergebnissen aus dem Starkregenmanagement zur maximalen Wassertiefe und zu Fließgeschwindigkeiten im verkehrsberuhigten Bereich nördlich des Sondergebiets. An der Nordfassade der Einrichtung befinden sich die Zugänge für Bewohner und Besucher, die barrierefrei angelegt werden müssen und zugleich im Starkregenereignis besonders sensibel sind. Erste Ergebnisse der Starkregenanalyse zeigen, dass der „Straßenrandstein" bei dem betrachteten Regenereignis am Straßenrand vor dem Hauptzugang um max. 8 cm von Wasser überschritten wird (Höhenlage Straßenrandstein 490,17 m ü. NHN, Wasserspiegel ca. 490,25 m ü. NHN). Die Höhendifferenz kann an dieser Stelle barrierefrei überwunden werden.

Die aktuelle Differenz zwischen Höhe Straßenrandstein und Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Bereich des Haupteingangs beträgt 23,0cm. Unter Berücksichtigung der aktuellen Ergebnisse aus der Starkregenanalyse und Abstimmungen mit dem WWA wird zukünftig ein Puffer von 20,0cm als ausreichend angesehen, die Erschließungsplanung wird dies auch im weiteren Planungsprozess berücksichtigen.

Falls sich im Zuge der weiteren Erschließungsplanung der Höhenverlauf der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze verändert und damit einhergehend die Fortschreibung der Starkregenanalyse größere als die derzeit berechneten Wassertiefen von 8 cm im Bereich Haupteingang auf der an das Bauvorhaben angrenzenden Erschließungsstraße auftreten sollten, werden geeignete bauliche Maßnahmen im Straßenraum und/oder im sonstigen Bereich außerhalb des Grundstücks des Bauvorhabens ergriffen. Ziel ist es, die maximale Wassertiefe unterhalb der 20,0cm (Pufferbereich) einzuhalten.

Im Eingangsbereich Tagespflege wird, auf Grundlage des aktuellen Höhenverlaufs der Erschließungsstraße, durch bauliche Maßnahmen angemessen reagiert. So ist der Bau einer niedrigen Schutzmauer mit einer Höhe von ca. 30 cm vorgesehen. Sie ist südlich der Stellplätze platziert, wird nach Osten weitergeführt und schützt auch die Terrasse. Somit ist sie in die Gestaltung der Vorzone integriert.

Für das Vorhaben selbst ist der Bauherr in der Verpflichtung, die Bebauung und v.a. die zukünftigen Bewohner vor eindringendem Wasser zu schützen. Dies gilt auch für das geplante Kellergeschoss mit seinen Öffnungen und die Verwendung geeigneter Baumaterialien zur Abdichtung und Fugenausbildung. Eine Tiefgaragenzufahrt ist für das Vorhaben nicht geplant. Die Verwendung von Rückstauklappen ist Stand der Technik.

Dem Bauherrn wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

9.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Aufgrund der historischen Nutzung des Geländes und der Nähe zu Bodendenkmälern (Befestigungsanlagen, Grabhügel etc.) wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

9.4 Bauschutzbereich

Das Gebiet befindet sich im Bereich 8 des beschränkten Bauschutzbereichs nach § 17 LuftVG des Hubschraubersonderlandeplatzes der Airbus Helicopters Donauwörth.

Vorhaben in Bereich 8 mit einer Hindernishöhe von über 20 Metern über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Plangebiet keine Gebäude mit mehr als 13,5 m Wandhöhe und Dachaufbauten mit nur geringer Ansichtshöhe entstehen. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit vorliegt.

9.5 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 - Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation. Folgende klimarelevante Aspekte werden bei der Planung berücksichtigt:

<u>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</u>

- Verwendung heller Fassadenoberflächen (Aufheizung)
- Erhalt des Gehölzbestands und Verschattung des Innenhofs im Sommer durch Neupflanzungen und andere Maßnahmen (Verschattung)
- Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß (Versickerung)
- Regelung einer Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (Schutz vor eindringendem Wasser)

<u>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</u>

- Errichtung der Neubauten mit hohem Wärmedämmstandard gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) (Energieeinsparung)

- Verwendung erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung des Gebäudes (Anschluss an das geplante Nahwärmenetz, Installation von PV-Modulen auf Dachflächen v.a. zur Eigenstromversorgung)
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der Grundstücksfreiflächen (CO2-Bindung)
- Anbindung an den ÖPNV (Reduzierung motorisierter Individualverkehr)
- Förderung der E-Mobilität durch vorbereitende Maßnahmen (Verlegung von Leerrohren, Beachtung Platzbedarf Ladestationen etc.)

Es wird auf den Wärmeschutznachweis und den Energieausweis verwiesen, die objektbezogen erstellt werden.

9.6 Boden- und Grundwasserschutz

Aufgrund der geogenen Situation, der ehemaligen Nutzungen und der Rückbaumaßnahmen ist die Situation im Alfred-Delp-Quartier insgesamt heterogen. Insgesamt ist das Gelände inzwischen weitgehend zurückgebaut. Für das Plangebiet selbst liegen aktuell keine separat vertiefenden Fachgutachten o.ä. vor.

Baugrund (Gesamtquartier)

Es liegt eine Zusammenfassung des geologischen Gutachtens des Büros für Baugrund- und Umweltberatung, (Ebersberg, September 2011) und die Erd- und Grundbautechnische Erstbewertung zur Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes von HPC Harburg (P.-Nr. 2121008, vom 06.02.2013) vor. Das Gelände liegt geologisch im Bereich der Bunten Breccie. Die in der Vergangenheit in auffallender Art und Weise aufgetretenen Gebäudeschäden, Wasserrohrbrüche und Setzungen sind auf uneinheitliche Bewegungen in verschiedenen Tiefen und Richtungen zurückzuführen. Für künftige Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die nachgewiesenen Bewegungsabläufe zu berücksichtigen. Bei der Flächenentwässerung sind zur Vermeidung von Setzungen nach dem Aufweichen der bindigen Böden gezielte Ableitungen von Regen- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation erforderlich.

Altlasten (2. BA)

Im Plangebiet liegen nach dem Bericht „Erkundung Phase IIa" (GB Dr. Schönwolf GmbH, Augsburg, vom 05.03.2013) drei Verdachtsflächen (KVF A05, A22 und A27, jeweils Fettabscheider am ehem. Gebäude Nr. 6 Wirtschaftsgebäude, Speisesaal), die beim Rückbau des zwischenzeitlich als Ankerzentrum genutzten Teilbereichs fachgerecht ausgebaut und entsorgt wurden. Die Verdachtsfläche KVF A08 war bereits Gegenstand des Rückbaus des 1. Bauabschnitts und ist nicht mehr vorhanden.

Im Zuge des Rückbaus wurden weitere belastete Bauteile vorgefunden, z.B. mit teerhaltigem Material belastete Parkplatz-Flächen, vor Ort betonierte Heizkanäle mit Dämmmaterial und Beschichtung etc. Die Bauteile wurden ausgebaut, getrennt, sortiert und separat gelagert. Sie sollen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben der

Entsorgung zugeführt werden. Angrenzende Flächen werden beprobt, um ggf. weiteren Handlungsbedarf klären zu können. Die Ergebnisse werden bei den letzten ergänzenden Rückbaumaßnahmen beachtet werden.

Im Plangebiet verbleiben einzelne befestigte Flächen im Bereich des ehem. Haupteingangs zur Kaserne und am ehem. Besucherstellplatz südlich davon. Die befestigten Flächen werden momentan für die Baustelleneinrichtung der Erschließung des 1. Bauabschnitts genutzt und können nicht geräumt werden. Ebenso sind Abschnitte eines alten Heizkanals an der Sternschanzenstraße zur Vermeidung eines Eingriffs in den Gehölzbestand verblieben.

Mit dem Abschluss der Rückbaumaßnahme werden die verbleibenden bekannten Bauteile sowie deren Umweltrelevanz dokumentiert. Altlastenrelevante Bauteile oder andere für den Bodenschutz relevante Belastungen wurden vollständig entfernt. Eine Kennzeichnung des Geländes aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist nicht erforderlich.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Kampfmittel (Gesamtquartier)

Es liegt der Bericht zur Rekonstruktion der Bodenkämpfe im April 1945 im Bereich der Bundeswehrstandorte bei Donauwörth und der sich daraus abzuleitenden Kampfmittelbelastungssituation auf Basis einer Recherche im National Archive (NARA), Washington D.C. von Dipl.-Geol. Matthias Muckel, Hannover, vom 21.10.2012) vor. Der Zusammenfassung ist zu entnehmen, dass sich auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes der Kampfmittelverdacht aufgrund von Bodenkämpfen nicht bestätigt hat.

Orientierende Baugrunduntersuchung

Zur Erkundung und gutachterlichen Interpretation wurde von der Fa. EFUTEC im Auftrag des Vorhabenträgers eine Baugrunduntersuchung erstellt[12]. Die Baugrunduntersuchung erfasst sowohl das vorliegende Plangebiet als auch die südlich daran angrenzende Fläche „Quartier der Generationen Süd". Die Feldarbeiten in Form von Kleinrammbohrungen und schweren Rammsondierungen wurden im Mai / Juni 2023 durchgeführt.

Unter einer geringmächtigen Auffüllung steht die bunte Riesbreccie (Schluff-Ton-Sand-Gemisch mit einzelnen Kalkbruchstücken) an, die sich sehr inhomogen zusammensetzt. Für die Gebäudegründung wird daher eine Fundamentplatte inkl. Zusatzmaßnahmen empfohlen.

Eine Versickerung von Niederschlagwasser ist nicht möglich. Einzelne Sandhorizonte können Schichtwasser führen. Eine Bauwasserhaltung wird voraussichtlich nicht notwendig werden; Hangentwässerungen und Drainagen (z.B. Ringdrainage) sind vorzusehen.

Grundwasser ist unterhalb der Riesablagerungen in ca. 80 – 100 m Tiefe zu erwarten.

[12] Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung, EFUTEC Umwelttechnik (vom 13.07.2023)

In den Auffüllungen wurden anthropogene Fremdbestandteile aufgeschlossen. Nur in einer Probe wurde eine erhöhte Schadstoffbelastung gefunden. Aufgrund der nur geringfügigen und lokalen Belastung kann beim vorhandenen großen Grundwasserflurabstand und den wasserundurchlässigen Sedimenten keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser prognostiziert werden. Humoser Oberboden, der in Resten noch vorhanden ist, soll bevorzugt auf dem Gelände wieder verwendet werden; andernfalls ist er labortechnisch zu prüfen. Die geltenden Abfallrechtlichen Bestimmungen (Mantelverordnung) sind zu beachten.

Weitere Informationen können der Baugrunduntersuchung, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, entnommen werden.

10 Ver- und Entsorgung

Da die Erschließungsplanung für den 2. Bauabschnitt des Alfred-Delp-Quartiers noch nicht vollständig vorliegt, kommt es zu einem zeitlichen Verzug, sowohl in der Planung als auch in der Realisierung der zeitlich dringlichen Pflegeeinrichtung und der späteren Erschließung des 2. Bauabschnitts. Bei der Bildung von Realisierungsabschnitten soll die Zuwegung zur Pflegeeinrichtung einschließlich der unterirdischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Achse nördlich des Sondergebiets) sowie die Nord-Süd-Verbindung auf der Ostseite des Sondergebiets mit weiteren Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Ablaufwegen für wild abfließendes Niederschlagswasser daher vorgezogen werden. Entsprechend ist auch die Erschließungsplanung dieser beiden Achsen vorrangig voranzubringen.

10.1 Verkehrliche Erschließung

Im Norden des Plangebiets wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der im Westen direkt an die bestehende Sternschanzenstraße anbindet und somit die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Von Westen kommend findet die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen für Angestellte und Besucher statt. Auch die Andienung der geplanten Einrichtung (Lebensmittel, Reinigungsdienst etc.) und der Abtransport (Wäsche, Essenslieferungen etc.) soll über diese Zufahrtsmöglichkeit und den Gebäudezugang an der Westfassade abgewickelt werden.

Das Müllfahrzeug soll ebenfalls von der Sternschanzenstraße über den Verkehrsberuhigten Bereich vor das Gebäude fahren und in der Nähe der Nordwestlichen Gebäudeecke halten. Das Müllfahrzeug kann in Richtung Osten und anschließend nach Norden abknickend wieder abfahren.

Diese Abwicklung führt zu keiner weiteren Flächenversiegelung und kann zwischen Gehölzbestand und Gebäude integriert werden. An- und Abtransport zum Gebäude, die Müllabfuhr und die geplante Terrassennutzung finden jeweils nicht dauerhaft bzw. im zeitlichen Wechsel statt, so dass eine gegenseitige negative Beeinträchtigung ausgeschlossen bzw. für vertretbar angesehen werden kann.

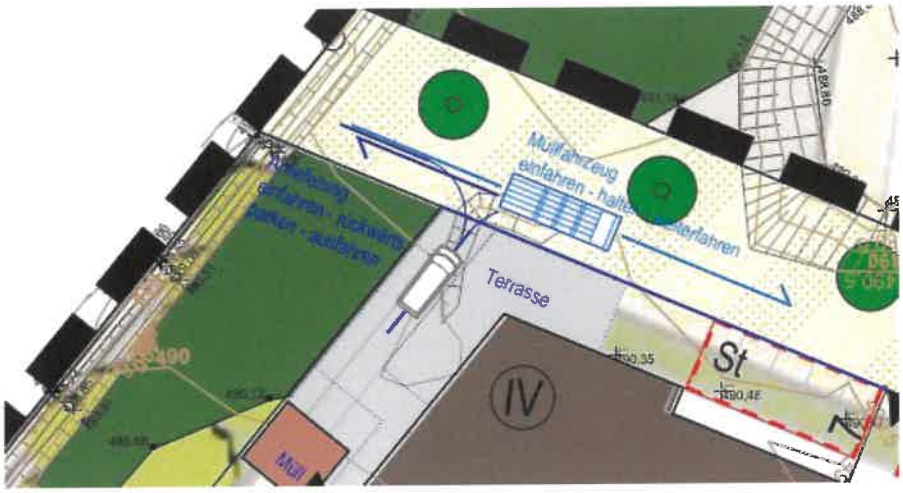


Abb. 10: Vorläufige Skizze zur Anlieferung der Einrichtung

Der verkehrsberuhigte Bereich schließt im Norden an den nördlichen Teil des Dr.-Alfred-Böswald-Rings an. Von dort ist über die geplante Ringstraße langfristig eine Weiterfahrt in Ost- oder Westrichtung möglich.

Östlich des geplanten Vorhabens ist ein Abschnitt des Fußgängerbereichs rund um die sog. „grüne Mitte", die für den 2. Bauabschnitt vorgesehene zentrale Grünfläche westlich des Plangebiets, festgesetzt. Er mündet im Süden wiederum auf eine Verkehrsfläche, die zum südlichen Teil des Dr.-Alfred-Böswald-Rings führt.

Damit wird bauplanungsrechtlich die Errichtung einer von Nord nach Süden verlaufenden Verkehrsfläche parallel zur Sternschanzenstraße vorbereitet.

Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Flächen.

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser, Abwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser soll wie im 1. Bauabschnitt des Alfred-Delp-Quartiers zunächst auf den Baugrundstücken gesammelt und nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Zum Rückhalt trägt die Vorgabe begrünter Flachdächer bei (s.o.). Das Niederschlagswasser soll gedrosselt über den Regenwasserkanal in die Donau eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (Straßen und Wege) soll ebenfalls über das o. g. Kanalnetz, unterirdische Regenrückhaltebecken und den Ableitungskanal zur Donau geführt werden. Die unterirdischen RR-Becken wurden bereits im Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA" berücksichtigt.

Langfristig ist die Ableitung des Niederschlagswassers auf der östlich des Vorhabens geplanten Wegeverbindung nach Süden zum südlichen Teil des Dr.-Alfred-Böswald-Rings angedacht.

Seitens der Entwässerungsplanung zum Vorhaben liegt folgende Erläuterung vor[13]:

[13] HPC AG, Harburg, Schreiben vom 05.06.2024

Für den inneren Teil des Alfred-Delp-Quartiers liegt bisher noch keine Erschließungsplanung einschließlich den Entwässerungsleitungen vor. In Kenntnis der Lage der Leitungen im Bebauungsplan für den Bauabschnitt BA 1 haben wir diese in Abstimmung mit den Stadtwerken so fortgeführt, dass sich Anschlusshöhen im Bereich des Generationenquartiers Nord ergeben. Nachdem sowohl im Bauabschnitt BA 1 als auch im BA 2 des Alfred-Delp-Quartiers das Regenwasser nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, haben wir diese Vorgabe mit der zugehörigen Drosselwassermenge von 30 l/(s*ha) übernommen. Für das Generationenquartier sind zwei Rückhalteräume damit bemessen.

Ein Regenrückhalteraum nimmt das Regenwasser aus dem westlichen Teilgelände auf. Der Regenrückhalteraum ist unterirdisch im Nordwesten des Generationenquartiers angeordnet. Der gedrosselte Ablauf geht in die öffentliche Regenwasserleitung, die nördlich vom Generationenquartier Nord vorgesehen ist.

Ein zweiter Rückhalteraum wird im Osten des Generationenquartiers angeordnet und nimmt das Wasser vom östlichen Geländeteil inklusive Innenhof auf. Dieser Rückhalteraum ist dem folgend entsprechend größer dimensioniert als der westliche Rückhalteraum. Das Regenwasser wird ebenfalls gedrosselt in eine öffentliche Regenwasserleitung eingeleitet, die östlich vom Generationenquartier vorgesehen ist.

Für den Schmutzwasseranschluss sind im öffentlichen Bereich Schmutzwasserleitungen parallel zu den Regenwasserleitungen vorgesehen. Hier schließt das Generationenquartier mit seinen Schmutzwasserleitungen im Nordwesten und Osten des Geländes an.

10.3 Wasserversorgung

An der südlichen Einmündung des Böswald-Rings ist inzwischen der neue Wasser-Hochbehälter in Betrieb gegangen. Von dort aus wird das neue Wasserversorgungsnetz aufgebaut und derzeit errichtet. Mit der anvisierten bevorzugten Planung und Realisierung der Nord-Süd-Achse zwischen Generationenquartier und grüner Mitte entsteht auch eine Verbindung zwischen nördlicher und südlicher Ringstraße, in der derzeit die erforderlichen Leitungen errichtet werden bzw. zeitnah vervollständigt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Vorhaben beträgt 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Im Zuge des Aufbaus eines neuen Wasserversorgungsnetzes wird auch die Sicherstellung der Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz gewährleistet. Bei der Dimensionierung des Leitungsnetzes zur Wasserversorgung wird darauf geachtet, dass die notwendigen Voraussetzungen für ausreichend Wassermenge und -druck geschaffen werden. Ebenso werden ausreichend Entnahmestellen (Hydranten) für das Löschwasser geschaffen und bei deren Platzierung bzw. Verteilung die Vorgaben des vorbeugenden, quartiersbezogenen Brandschutzes beachtet. Vorhabenbezogene Sonderregelungen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

10.4 Weitere Sparten

Entlang der Sternschanzenstraße verlaufen einige Leitungen, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird. Sie verlaufen auf öffentlichen Flächen oder im Gehölzbestand, so dass kein weiterer Regelungsbedarf vorliegt.

Bei Baumaßnahmen ist auf den Leitungsbestand Rücksicht zu nehmen, sofern dieser für das Gesamtquartier oder Einzelbaumaßnahmen noch in Betrieb ist oder bleiben soll. Aufgrund der umfangreichen Rückbau- und Bauarbeiten empfiehlt sich zudem eine direkte Abstimmung zwischen Versorgungsunternehmen und Bauherrenvertretung rechtzeitig vor Baubeginn.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich		**5.423 m²**
1.	Sondergebiet (SO)		3.080 m²
	davon überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)	*1.578 m²*	
2.	Verkehrsflächen		1.940m²
	davon Verkehrsfläche	*446 m²*	
	davon verkehrsberuhigter Bereich	*1.390 m²*	
	davon Fußgängerbereich	*550 m²*	
3.	Private Grünfläche		318 m²
	davon Erhaltungsfläche	*210 m²*	
4.	Öffentliche Grünfläche		53 m²
5.	Versorgungsfläche Elektrizität/Trafo		32 m²

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund der enormen Dringlichkeit an Pflegeplätzen in Verbindung mit des Sanierungsbedarfs am bestehenden Bürgerspital ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Da die Genehmigungsplanung als Vorhaben- und Erschließungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wird, ist mit einer Bauantragsstellung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen. Das Bauleitplanverfahren soll im Herbst 2024 abgeschlossen werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die erforderlichen Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Donauwörth

geschlossen. Die Verträge sind notwendig als Basis für die Grundstücksneuordnung. Der Durchführungsvertrag muss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zumindest zustimmungsfähig und seitens der Vorhabenträgers unterzeichnet vorliegen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit den erforderlichen Erschließungsarbeiten zu koordinieren. Für die Bauphase selbst sind 2,5 Jahre anzusetzen. Eine Inbetriebnahme der Einrichtungwird damit ab 2027 möglich.