

## STADT DONAUWÖRTH

### B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich  
"Neurieder Weg - Härpferstraße"

Im Jahre 1984 wurde in Donauwörth mit der Hochwasserfreilegung im Bereich "Neurieder Weg - Härpferstraße" begonnen. Durch die Hochwasserfreilegung wird eine Bebauung ohne weitere Maßnahmen und sonstige private Schutzmaßnahmen möglich. Da die Stadt Donauwörth in diesem Gebiet eine Entwicklung auf sich zukommen sieht, soll die Bebauung frühzeitig geregelt werden. Außerdem sind Anpassungsmaßnahmen an die Hochwasserfreilegung im Rahmen eines Bebauungsplanes notwendig (Verlegung des Kumpfgrabens, Verlegung der Deichlinie).

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth sind im Bereich "Neurieder Weg - Härpferstraße" gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen für Ausstellungen und Sonderbauflächen dargestellt. Zwischen dem Grundstück der Deutschen Bundespost und dem Neurieder Weg sind inzwischen Wohngebäude, Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe entstanden. Aus diesem Grunde hält die Stadt Donauwörth eine Änderung der gewerblichen Bauflächen zu einer gemischten Baufläche für sinnvoll und notwendig. Der Bebauungsplan weicht lediglich im östlichen Teil von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Hier ist eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die durch ein Mischgebiet ersetzt werden soll. Durch die Änderung der Art der Nutzung bzw. der Umstufung von gewerblicher Baufläche auf Mischgebiet wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Im wesentlichen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

...

Die Zielvorstellungen der Stadt Donauwörth in diesem Bebauungsplan sind, eine Mischung von Wohnungen, kleineren Handwerksbetrieben, Geschäften und Gewerbebetrieben zuzulassen, um die Struktur der bestehenden Bebauung fortzusetzen. Dieses Gebiet befindet sich in günstiger Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Bahnhof und Schulzentrum und ist daher für eine derartige Bebauung geradezu geeignet.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden grenzen Teilflächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl. Nr. 1199, 1199/2, 1200, 1201, 1203, 1204, 1205, und 1206 an. Diese Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Riedlingen. Im Süden schließen sich die bestehende Bebauung der Dillinger Str., die Dillinger Str. selbst und die Härpferstraße an. Im Westen führt die Neurieder Str. und in deren Verlängerung die Westspange vorbei. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung der Härpferstraße an. Hier mündet auch der neu erbaute Wörnitzsteg direkt in das geplante Baugebiet ein.

Innerhalb des Planbereiches liegen nachstehende Grundstücke:

1199 (Teilflächen = TF), 1199/2 (TF), 1200 (TF), 1201 (TF), 1202, 1202/1, 1202/2, 1202/3, 1202/4, 1203 (TF), 1204 (TF), 1205 (TF), 1206 (TF), Gemarkung Riedlingen.

1949/2, 1949/5m 1952, 1954, 1955, 1955/2, 1957, 1957/3, 1960/5, 1985/2, 1989, 1991, 1991/1, 1992, 1993, 1994, 1994/1, 1995, 1996, 1997, 1998, 1998/1, 2000, 2001, 2002, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2023, 2026, 2026/1, 2030/2, 2046/4, Gemarkung Donauwörth.

...

Das Baugebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 20 ha.

Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Sondergebiete:

Planbereich C	ca. 5,09 ha
Planbereich C 1	ca. 2,03 ha

Gewerbegebiete:

Planbereich B	ca. 0,76 ha
Planbereich B 1	ca. 4,84 ha

Mischgebiete:

Planbereich A	ca. 0,62 ha
Planbereich A 1	ca. 0,75 ha
Planbereich A 2	ca. 0,57 ha
Planbereich A 3	ca. 1,49 ha

öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca. 2,00 ha
--	-------------

Wasser- und Damflächen	ca. 1,65 ha
------------------------	-------------

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes werden folgende Gebiete festgesetzt: Sondergebiete für Einkaufszentrum und Ausstellungen, Gewerbegebiete, Mischgebiete und öffentliche Parkflächen.

Im Bereich des Krone-Centers wird vom Neurieder Weg bis zu Hochwaserdamm ein Sondergebiet für Einkaufszentrum festgesetzt. Östlich davon ist ebenfalls ein Sondergebiet, jedoch für Ausstellungen vorgesehen.

Das Betriebsgelände der BayWa AG wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

...

Getrennt durch eine Erschließungsstraße schließen sich im Osten zwei Gewerbegebiete mit unterschiedlicher Nutzung und öffentliche Parkflächen an. Den östlichen Abschluß des Baugebietes bilden dann verschiedene Mischgebiete mit unterschiedlicher Nutzung.

Der Grundwasserstand wechselt in diesem Gebiet sehr stark und kann zwischen 1,00 und 3,00 m angefunden werden. Nach Fertigstellung der Hochwasserfreilegung dürfte sich das Grundwasser in Höhe des Kumpfgrabenspiegels einpendeln.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes wechselt in diesem Schwemmlandgebiet sehr stark, je nachdem ab kiesiger oder schluffiger Untergrund angetroffen wird. Der Bodenaufbau setzt sich folgendermaßen zusammen:

In der oberen Schicht größtenteils Auffüllboden (Schichtdicke 2 m), darunter schluffige Sande (je nach Stärke der Auffüllung Dicke bis zu 3 m), anschließend sandig schluffige Kiese (Stärke 5 bis 7m) bis zur tertiären Molasse (Flinz in toniger bis schwach feinsandiger Form), die etwa unter Kote 390,00 m ü. NN ansteht.

Die mittlere Höhenlage des geplanten Baugebietes ist bei 401,00 m ü. NN.

Im geplanten Baugebiet sind die Grundstücke auf mehrere Eigentümer aufgeteilt. Zum Vollzug der Bauleitplanung wird daher eine städtebauliche Umlegung ge. §§ 45 bis 79 BBauG erforderlich sein.

Das neue Areal soll mit 2 Schleifen, die nur den Ziel- und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen, straßenmäßig erschlossen werden. Die Anbindung erfolgt einerseits über die Härpferstraße und andererseits über die Dillinger Str. und den Neurieder Weg. Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen Rad- und Gehweg, der durch das gesamte Baugebiet führt. Der Rad- und Gehweg hat direkten Anschluß zum Schul- und Sportzentrum und ist mittels dem neuen Wörnitzsteg unmittelbar an die Altstadt angebunden.

...

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW Augsburg gesichert.

Sämtliche Gebäude können mit Erdgas versorgt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Ein gesondertes Projekt wird erstellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den neu zu erstellenden Wörnitzsammler. Das Regenwasser wird in den neu zu verlegenden und teilweise zu verrohrenden Vorfluter "Kumpfgraben" eingeleitet.

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des Ortsnetzes der Stadt Wasserwerkes sichergestellt.

Im einzelnen werden zur Erschließung des gesamten Baugebietes folgende Kosten veranschlagt:

1. Erwerb der Grundstücksflächen für die Erschließungsanlagen, Grün- und Ausstellungsflächen  
ca. 4 ha a 60,--DM/m<sup>2</sup> 2.400.000,-- DM

2. Kostenüberschlag für die Verlegung der Wasserversorgung in Eigenregie  
Zur Verlegung kommen insgesamt:  
ca. 900 lfdm PVC-Rohre DN 150  
ca. 550 lfdm PVC-Rohre DN 100

Die überschlägigen Kosten belaufen sich einschließlich Armaturen, Formstücken und Rohren sowie den anfallenden Erdarbeiten auf ca. 120.000,-- DM

---

Übertrag: 2.520.000,-- DM

Übertrag: 2.520.000,--DM

3. Kanalisation

a) ca. 900 m Schmutzwasserkanal		358.000,--DM
b) ca. 1250 m Regenwasserkanal	405.000,--DM	
abzüglich Anteil für die Straßenentwässerung (30%)	- <u>121.000,--DM</u>	284.000,--DM
c) Grabenverrohrung		105.000,--DM

(Gesamtkosten Kanalisation und  
Grabenverrohrung 747.000,-- DM)

4. Herstellung der Erschließungsanlagen

a) Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Parkplätze		1.391.000,--DM
b) Straßenbeleuchtung		140.000,--DM
c) Anteil Straßenentwässerung (am Regenwasserkanal)		121.000,--DM
d) Begrünung und Bepflanzung, Spiel- platz und Spielgeräte		60.000,--DM

Gesamtsumme

4.979.000,--DM  
=====

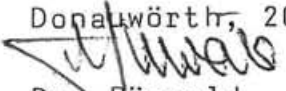
Nachfolgelasten für die Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Die Finanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt.

Die Anschlußbeiträge für Kanal- und Wasseranschluß werden nach den geltenden Sätzen der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung und Wasserabgabesatzung erhoben.

Der nach Abzug des städt. Anteiles mit 10 v.H. verbleibende restliche Erschließungsaufwand wird gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Satzung der Stadt Donauwörth über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages vom 29.11.1978 auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Donauwörth, 20. Mai 1985

  
Dr. Böswald  
Erster Bürgermeister