

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

**Bebauungsplan
„Am Amorellenwörth“**

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Stadt Donauwörth
-Stadtbauamt-
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Begründung zum Bebauungsplan „Am Amorellenwörth“

Zur Begründung gehört der Übersichtsplan M: 1/5.000

1. Allgemeines

Die Stadt Donauwörth als Mittelzentrum liegt an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) ca. 45 km nördlich von Augsburg und am nördlichen Rand des prägnanten Landschaftsraumes des Flußdeltas von Donau und Lech sowie der Wörnitzmündung in die Donau, an den Abhängen des Frankenjuras. Die Stadt Donauwörth zählt z. Zt. insgesamt ca. 18.000 Einwohner.

2. Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Staudigl beabsichtigt die Erweiterung ihres Betriebes. Eine Erweiterung kommt nur am jetzigen Standort in Frage, auf dem Gebiet der derzeitigen Kleingärten.

Die Baugebietsausweisung trägt zur Realisierung folgender Ziele des Regionalplanes Region Augsburg (9) vom 15.06.1996 bei:

- A IV 2.3 (Stärkung der gewerblich-industriellen Struktur und der Arbeitsplatzzentralität des Mittelzentrums Donauwörth)
- B IV 2.2.2 (Erweiterung der Branchenstruktur im gewerblich- industriellen Bereich im Mittelbereich Donauwörth) bei.

Die Kleingärten sind im städtischen Besitz.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

In dem bestehenden und genehmigten Flächennutzungsplan vom 23.12.1977 sowie in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Amorellenwörth“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Amorellenwörth“ wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Amorellenwörth“, im Osten durch die Straße „Im Weichselwörth“, im Süden durch die Kleingartenanlage Weichselwörth. Im Westen schließen sich das gewerbliche Grundstück Fl.Nr. 2425/12 Gemarkung Donauwörth sowie die Straße „Schützenring“ an.

Im Planungsgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Donauwörth:

Fl.Nr. 2423 und Fl.Nr. 2636 (Teilfläche)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Gewerbefläche (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem höchstzulässigen Wert der BauNVO. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf 2,2 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse kann bis zu 3 betragen, wobei die zulässige Gebäudehöhe (Traufe), bezogen auf die Oberkante der Zirgesheimer Straße, nicht mehr als 14,50 m betragen darf.

Im Geltungsbereich ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6. Freiflächengestaltung

Verbleibende Freiflächen sind zu begrünen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet „Am Amorellenwörth“ wird über die Straße Amorellenwörth und über die Straße „Im Weichselwörth“ erschlossen.

7.2 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Bauanträge muß der Antragsteller die für sein Gewerbe erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen nachweisen, gemäß Art. 52 Bayerische Bauordnung vom 1998.

7.3 Wasserversorgung

Die Stadt Donauwörth wird durch die eigene zentrale öffentliche Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

In der Straße „Amorellenwörth“ liegt keine städtische Hauptwasserleitung. Das Grundstück Fl. Nr. 2423 ist im Osten erschlossen durch eine PVC-Hauptleitung DN 100, das bisherige Druckereigrundstück Fl. Nr. 2424/12 ist erschlossen durch eine 2 Zoll-PE-Leitung im Schützenring (Hausanschluß zur Druckerei Staudigl = 1 1/4 Zoll).

Trink- und Brauchwasserversorgung: Lt. H. Staudigl ist derzeit kein größerer Bedarf als bisher erkennbar; ein eventueller zusätzlicher Anschluß könnte vom Weichselwörth her erfolgen.

Brandschutz: Im Umkreis von 300 m befinden sich Hydranten (Zirgesheimer Str. 2x, beim Schützenheim, Parkplatz Kleingartenanlage). Sollte das Bauobjekt einen entsprechenden Brandschutz benötigen, könnte von der Hauptleitung Weichselwörth her eine entsprechende Versorgung erfolgen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird durch den in der Straße Amorellenwörth vorhandenen Mischwasserkanal entwässert.

7.5 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlamm-schächten versickert werden.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollten nach Möglichkeit Freiflächen, wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken) gestaltet werden.

7.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW). Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die an der Schützenstraße vorhandene Transformatorenstation Nr. 265 E2 „Weichselwörth“. Sollte es zur Ansiedlung von Betrieben mit höheren Anschlußwerten kommen, werden weitere Transformatorenstationen mit 20-kV-Kabeleinbindungen erforderlich.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Erdgas Schwaben GmbH.

7.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechan Anschlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München.

8. Hochwasser

Im Zusammenhang mit dem eventuell zu verbessernden Hochwasserschutz an Dämmen und Deichen soll eine Begehung von Stadt und Wasserwirtschaftsamt stattfinden. Überprüft werden soll, ob die notwendige Höhenkote von 401,55 ü. NN durchgängig vorhanden ist bzw. auf welche NN-Kote der Deich zu erhöhen wäre. Wenn möglich und notwendig, sollen je nach Bedarf Anpassungsarbeiten erfolgen.

Der für das Gebiet notwendige Retentionsflächenanspruch kann bei einer Bebauung durch die Maßnahmen „Hochwasserfreilegung Erlenweg/Pappelweg“ oder aus dem Retentionsflächennachweis der Maßnahmen „Ausbildung Feuchtfläche beim Wörnitzwehr“, Anlage Eislaufplatz Bleichwiese“ nachgewiesen werden.

Dies soll durch Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes im Baugenehmigungsverfahren geschehen.

9. Immissionen

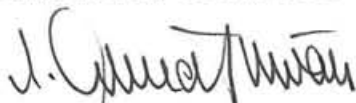
Im Rahmen der Bauanträge soll, falls erforderlich, ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden, in dem auf die relevanten Immissionsorte abgestellt ist. Als Immissionswerte gelten die Orientierungswerte von „Schallschutz im Städtebau“ von Mai 1987 nach DIN 18005 Teil 1. Die Werte von tagsüber 65 dB (A) und nachts von 50 dB (A) dürfen nicht überschritten werden.

10. Denkmalschutzbestimmungen

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalpflege stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Donauwörth, 06.11.2000



Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Auszug aus der Stadtgrundkarte
Erstausfertigung

Donauwörth, 02.11.2000
Maßstab 1:5000



Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen.
Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung.