

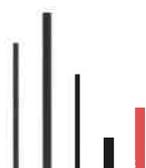
## 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)"

Große Kreisstadt Donauwörth  
Landkreis Donau-Ries



**Begründung**

14.04.2016



Niebler + Thormann Architekten GmbH

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Lage und Topographie des Planungsgebietes	1
<b>2.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
2.1	Abgrenzungen	1
2.2	Fläche des Planungsgebietes	1
2.3	Liste der betroffenen Flurstücke	1
2.4	Abstandsflächen	2
<b>3.0</b>	<b>Planungsabsichten und Ziele der 8. Änderung</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>UVPG - Vorprüfung (Screening)</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>2</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.1.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinie	4
5.1.4	Flächen für Stellplätze	4
5.2	Erschließung	4
5.3	Grünordnerische Belange	5
5.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	6
5.5	Örtliche Bauvorschriften	6
<b>6.0</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>

### Anlagen:

- "Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Satz 1 UVPG (Screening-Unterlage)" vom 01.07.2015, Büro BILANUM, Wemding).
- "Schalltechnische Untersuchung" vom 27.10.2015, Büro um|welt, Nürnberg

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Stadt Donauwörth beabsichtigt die Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)". Diese wird erforderlich, um den Neubau eines großflächigen Einzelhandels zu realisieren. Der Neubau wird anstelle eines bestehenden Verkaufsmarktes errichtet, somit wird dem Minimierungsgebot zum sparsamen Umgang mit Boden (Innenentwicklung) Rechnung getragen. Die Stadt Donauwörth hat in ihrer Sitzung vom 22.04.2010 die 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Des Weiteren lässt die 8. Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen oder Bauvorschriften des Bebauungsplanes innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche aufgehoben. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben auch für die 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" weiterhin Gültigkeit.

Mit der Erstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" wurde das Büro Becker + Haindl, Wemding beauftragt.

### **1.2. Lage und Topographie des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich an einer Ost- West ausgerichteten Hanglage, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes "Parkstadt Mitte" im Stadtteil Parkstadt im Norden der Kreisstadt Donauwörth.

## **2.0 Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Abgrenzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flur Nr. 3163
- im Süden durch die Andreas-Mayr-Straße, Flur Nr. 2973
- im Osten durch die Flurstücke, Flur Nrn. 3121 und 3161
- im Westen durch die Andreas-Mayr-Straße, Flur Nr. 3154

### **2.2 Fläche des Planungsgebietes**

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" beträgt ca. 3.700 m<sup>2</sup>.

### **2.3 Liste der betroffenen Flurstücke**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit den Flur Nrn. 3124 und 3160, Gmkg. Donauwörth.

## **2.4 Abstandsflächen**

Um für die Wohnbebauung auf den Flur Nrn. 3121 und 3161, östlich des Geltungsbereichs, ausreichend Belüftung und Lichtraum zu gewährleisten, orientiert sich der Gebäudekörper hin zu den westlich gelegenen Ladenpassagen auf den Flur Nrn. 3155 und 3156. Auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten muss die Gebäudestellung nach der beschriebenen Ausrichtung erfolgen, um die Stellplätze und Zufahrten geordnet zu organisieren. Aus diesem Grund wird im Westen eine Baulinie, parallel zur Andreas-Mayr-Straße mit einem Abstand von 3,50 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

Die Baugrenze im Norden und Osten, lässt eine Grenzbebauung entlang der Flurgrenze zum Flurstück Nr. 3160 zu und erlaubt insofern geringere Abstandsflächen.

## **3.0 Planungsabsichten und Ziele der 8. Änderung**

Der auf der Flur Nr. 3124 bestehende Verkaufsmarkt wird abgebrochen und durch einen Neubau mit ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einrichtungen von Außenanlagen mit Stellplätzen, Flächen für Fahrgassen und Einkaufswagen ersetzt. Nördlich des neuen Baukörpers auf der Flur Nr. 3160 bleibt die Verkehrsfläche sowie die bestehenden Stellplätze erhalten, um die Erschließung der benachbarten Wohnanlage weiterhin sicherzustellen. Im Untergeschoss befinden sich fünf Pkw-Stellplätze die von Westen über die Andreas-Mayr-Straße erschlossen werden. Zur Fassung der Höhenentwicklung sind entsprechende Stützwände geplant.

Ziel ist die Weiterentwicklung und die Stärkung des Nahversorgungsstandortes der Parkstadt entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donauwörth (CIMA Beratung und Management GmbH, München) sowie die Aufwertung der lokalen Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes Parkstadt.

Zur Beurteilung und zur Prognose der von dem Bauvorhaben hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen auf die vorhandene Nachbarbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro um|welt durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung vom 27.10.2015, Büro um|welt, Nürnberg).

Gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Satz 1 UVP) (Screening-Unterlage) vom 01.07.2015, Büro BILANUM, Wemding).

## **4.0 UVP - Vorprüfung (Screening)**

Da der geplante Verkaufsmarkt eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aufweist, wurde gemäß dem UVP eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Auch sind weder Wasserschutzgebiete vorhanden noch für die vom Vorhaben direkt betroffenen Grundstücke Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Von Seiten des Gutachters ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **5.0 Planinhalt und Festsetzungen**

### **Vorbemerkung**

Die Änderungen gelten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)". Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Lebensmittel.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m<sup>2</sup>) und einem Randsortiment mit nahversorgungsrelevanten und zentrumsrelevanten Sortimenten, wie in der nachfolgenden Donauwörther Sortimentsliste enthalten, von maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Donauwörther Sortimentsliste:

#### 1. Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Blumen
- Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika
- Lebensmittel: Nahrungs- Genussmittel, Reformwaren und Naturkost
- Wasch- und Putzmittel

#### 2. Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer
- Devotionalien
- Elektrogeräte („weiße Ware“)
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe,
- Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
- Jagd- und Angelbedarf
- Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nähmaschinen und Leuchten
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel, Sportgeräte
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen

#### 3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle und Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge

Fahrräder  
Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen  
Möbel und Küchen  
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und Tierpflegemittel

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Maximalwerte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I (maximal ein Vollgeschoss) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Wandhöhe der baulichen Anlage darf + 7,00 m, gegenüber dem festgelegten Höhenpunkt nicht überschreiten. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBo).

Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Höhenpunkt -2,95 (= 488,55 ü NN) gemäß Planeinschrieb.

Als Referenzhöhenpunkt gilt die OK FFB EG = ± 0,00 = + 491,50 ü NN.

Die Festsetzungen gewährleisten eine gute Einbindung des neuen Baukörpers und begrenzen zugleich die räumliche Ausdehnung.

### **5.1.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze und die Baulinie werden zur Begrenzung der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Diese wurden aus städtebaulichen Gründen relativ eng gewählt. Dadurch wird eine klare Gebäudestellung erreicht.

### **5.1.4 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Durch die Festsetzung wird den Anforderungen an die benötigten Kundenstellplätze Rechnung getragen.

## **5.2 Erschließung**

Die Erschließung für Kunden erfolgt zwingend über die Zufahrt von der südlich gelegenen Andreas-Mayr-Straße Flur Nr. 2973.

Die Zufahrt für den Anlieferverkehr erfolgt über die westliche Andreas-Mayr-Straße Flur Nr. 3154, die Zufahrt zur Anlieferzone ist zwingend festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und eine geordnete Verkehrsführung zu ermöglichen.

Die Fläche nördlich des geplanten Neubaus auf dem Flurstück Flur Nr. 3160 wird überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Die bestehenden Stellplätze, entlang des Flurstückes Flur Nr. 3161 bleiben ebenfalls erhalten. Die Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Stellplätze für die benachbarte Wohnanlage auf dem Flurstück Flur Nr. 3161.

An der südlichen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Durch die Festsetzungen werden die Erschließung der Stellplätze gewährleistet und eine Umfahrung des Baukörpers unterbunden.

### **5.3 Grünordnerische Belange**

#### **Anlage von privaten Grünflächen**

An der südlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden private Grünflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird eine ausreichende Eingrünung sichergestellt.

#### **Pflanzgebote**

Auf der südlichen privaten Grünfläche wird die Anpflanzung einer Baumreihe mit Gefüllten Vogelkirschen (*Prunus avium* 'Plena', Hochstamm, STU 20-25, mDb) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Auf der westlichen privaten Grünfläche wird im Süden die Anpflanzung einer Baumreihe mit Rotlaubigem Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Faassen's Black', Hochstamm, STU 20-25, mDb) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Auf der westlichen privaten Grünfläche, entlang der Gebäudefassade sind Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata', Hochstamm, STU 18-20, mDb), gemäß Planeinschrieb zu pflanzen.

Auf der östlichen privaten Grünfläche, entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 3121 wird die Anpflanzung einer Strauchhecke gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Pflanzliste für die anzupflanzende Strauchhecke:

*Sorbus aria* - Mehlbeere, vHei., 150 - 200

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60 - 100

*Ligustrum vulgare* - Liguster, vStr., 6Tr., 60 - 100

*Lonicera xylosteum* - Gewönl. Heckenkirsche, vStr., 4Tr., 60 - 100

*Viburnum opulus* - Gewönl. Schneeball, vStr., 4Tr., 60 - 100

Zusätzlich wird am nördlichen Ende der Stellplatzreihe die Anpflanzung eines Einzelbaumes (*Prunus avium* 'Plena', Hochstamm, STU 20-25, mDb) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gehölze sind anzupflanzen, dauernd zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der optischen Abgrenzung der Stellflächen und des großflächigen Einzelhandels gegenüber der benachbarten Wohnbebauung.

#### 5.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehende Sondergebietsfläche zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen zu schützenden Nutzungen. Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Details zur Geräuschkontingentierung können der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.10.2015, Büro um | welt, entnommen werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

##### Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Fläche	LEK tags	LEK nachts
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	64	39

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK_{,zus}$  um folgende Zusatzkontingente:

##### Zusatzkontingente in dB/m<sup>2</sup> für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent $LEK_{,zus}$
A	0
B	4
C	3
D	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{,i}$  durch  $LEK_{,i} + LEK_{,zus,k}$  zu ersetzen ist.

#### 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die bauliche Gestaltung, Stellplätze sowie Werbeanlagen.

##### 1. Bauliche Gestaltung

Als Dachform sind nur flachgeneigte Pultdächer bis 6° Neigung zulässig.

Die Dacheindeckung hat als Foliendach zu erfolgen. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

Dachüberstände dürfen 1,00 Meter nicht überschreiten.

Auf der Westseite darf der Dachüberstand 0,50 m nicht überschreiten.

Die nördliche Fassade an der Grundstücksgrenze zur Flur-Nr. 3160 ist durch ein Rankgerüst mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 2. Stellplätze

Stellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Pflaster mit versickerungsfähiger Fuge, etc.) auszubilden.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth vom 26.07.2012 mit der Maßgabe, dass je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. § 4 (3) letzterer Absatz gilt entsprechend.

## 3. Werbeanlagen

Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe des Gebäudes hinausragen. Einrichtungen und Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zugelassen.

Freistehende, beleuchtete und bewegliche Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind nur im Bereich der Zufahrt der Andreas-Mayr-Str. zugelassen und dürfen 4,00 m nicht überschreiten.

Fahnenmasten sind nur entlang der südlich verlaufenden Andreas-Mayr-Str. zugelassen. Zulässig sind max. 3 Fahnenmasten.

## 4. Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Änderungsgebietes erforderlich.

## 6. Hinweise

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

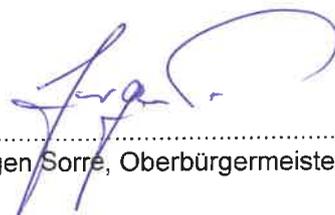
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Wemding  
Bearbeitung:



.....  
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

Vorhabensträger:



.....  
Jürgen Sorre, Oberbürgermeister

