



STADT DONAUWÖRTH

Landkreis DONAU-RIES

Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA“

Teil A: Begründung

zur Planfassung vom 18.05.2026

Projekt-Nr.: 1108.042

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

Tel: 08441 5046-0, Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

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

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten

Emling 25, 85461 Bockhorn

Tel: 08122 943801, Fax: 08122 943802

E-Mail: mail@lex-kerfers.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Michael Grünwald, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Bauleitplanung	5
3	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit.....	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
4.2	Regionalplan	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
4.5	Informelle Planungen.....	13
4.6	Bedarfsnachweis	17
4.7	Einzelhandelskonzept.....	18
5	Ziele und Zwecke der Planung	19
6	Planerisches Konzept	21
6.1	Städtebauliches Konzept.....	21
6.2	Grün- und Freiflächenkonzept	23
7	Festsetzungen	24
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	28
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	29
7.4	Garagen und Stellplätze	30
7.5	Gestalterische Festsetzungen	31
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	33
7.7	Geländeveränderungen und Stützmauern	34
7.8	Ausnahmen und Befreiungen	35
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	36
8.1	Umwelt- und Naturschutz	36

8.2	Artenschutz	37
9	Weitere Belange	40
9.1	Immissionsschutz	40
9.2	Hochwasserschutz, Starkregen	47
9.3	Denkmalschutz.....	50
9.4	Bauschutzbereich.....	50
9.5	Klimaschutz.....	50
9.6	Bodenschutz.....	53
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	54
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	54
10.2	Umgang mit Niederschlagswasser	59
10.3	Wasserversorgung	60
10.4	Abwasserentsorgung.....	61
10.5	Wärmeversorgung.....	61
10.6	Sonstige Sparten.....	61
11	Flächenbilanz	62
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	64

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets	8
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans	10
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung zum 2. BA	12
Abb. 4:	Übersicht Bebauungspläne Alfred-Delp-Quartier (2023).....	13
Abb. 5:	Wettbewerbsmodel 1. Preis	14
Abb. 6:	Rahmenplanung der Büros Morpho-Logic und Lex-Kerfers	15
Abb. 7:	Generationenquartier: Lageplan und Nutzungskonzept	16
Abb. 8:	Ausschnitt Wettbewerbsbeitrag Rehwaldt Landschaftsarchitekten	17
Abb. 9:	Gestaltungshandbuch, Ausschnitte Nutzungstypologie und Geschossigkeit.....	21
Abb. 10:	Bau- und Nutzungskonzept, Überblick 2. BA.....	22
Abb. 11:	Fassadenteile mit Pflicht und Empfehlung für bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen TAGS	42
Abb. 12:	Fassadenteile mit Pflicht und Empfehlung für bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen NACHTS	42
Abb. 13:	Variante 1 Kreisverkehr, Konzept mit angrenzenden Freiflächen	55
Abb. 14:	Verortung der Maßnahmen im Alfred-Delp-Quartier	58
Abb. 15:	Lageplan mit Flächengrößen der Bauquartiere	63

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	51
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	52
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	62

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ in Donauwörth, empirica ag (Projekt-Nr. 2023015, vom 28.06.2023)
Anlage 2:	Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt“, Heider Standort- und Wirtschaftsberatung (vom 18.10.2025)
Anlage 3:	Mobilitätskonzept Alfred-Delp-Quartier und Parkstadt Donauwörth Obermeyer Infrastruktur (P.-Nr. 29848, vom 04.12.2023)
Anlage 4:	Schalltechnische Untersuchung, igi CONSULT GmbH (Berichts-Nr. C230068-2, vom 19.03.2026)
Anlage 5:	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BILANUM Dr. Schmidt (Nr. 20-06-538, vom 15.04.2024)
Anlage 6:	Starkregenrisikomanagement – Starkregengefahrenkarte, Risikobewertung und Maßnahmenentwicklung, Arnold Consult (vom März 2026)

Beipläne

- Bau- und Nutzungskonzept mit Systemschnitte (WipflerPLAN, vom 30.03.2023 und 06.03.2024)
- Höhenkonzept BA2 (Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, vom 12.03.2026, geändert am 18.05.2026)

Zur Planzeichnung gehören die Teilräumlichen Geltungsbereiche 4 und 5, die auf separaten Karten dargestellt sind.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den 2. Bauabschnitt des Alfred-Delp-Quartiers auf dem Gelände der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne, deren militärische Nutzung 2013 beendet wurde. In den Jahren 2012 bis 2015 wurde in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Baugesetzbuch (BauGB) deutlich, dass dem Gelände 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. Der zentrale Teil des ehem. Kasernengeländes wurde bis März 2020 als sog. Ankerzentrum zur Erstaufnahme von Flüchtlingen zwischengenutzt. Das Gelände konnte inzwischen ebenfalls durch das Kommunalunternehmen erworben und weitestgehend zurückgebaut werden konnte.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bodenneuordnung, die Erschließung und die Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes geschaffen werden. Die Aufstellung ist zur Schaffung von Baurecht erforderlich.

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 vorgegebenen 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. Öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule), Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittel- und Getränkemärkte, Apotheke) und sonstige Einrichtungen (Kirchen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten) sind vorhanden.

Das Plangebiet schließt südwestlich an die Parkstadt an und liegt östlich der Sternschanzenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Sternschanzenstraße und im Norden, Süden und Osten an den Dr.-Alfred-Böswald-Ring, der die verkehrliche Haupteinschließung des gesamten neuen Alfred-Delp-Quartiers bildet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Donauwörth und ist insgesamt ca. 7,34 ha groß. Das Plangebiet ist in drei teilträumliche Geltungsbereiche gegliedert: teilträumlicher Geltungsbereich 1 (Ost), 2 (Südwest) und 3 (Nordwest).

Folgende externe Ausgleichsflächen liegen in weiteren teilträumlichen Geltungsbereichen:

- Teilträumlicher Geltungsbereich 4: Gemarkung Riedlingen, Fl.Nr. 1226, Wörnitzschleife (Teilfläche), ca. 6.780 m²
- Teilträumlicher Geltungsbereich 5: Gemarkung Riedlingen, Fl.-Nr. 2084/4 (Teilfläche), 2085, 2086, 2087, 2089, 2089/2, 2090 und 2091, ca. 3.380 m²
- Teilträumlicher Geltungsbereich 6: Gemarkung Zirgesheim, Fl.-Nr. 140, ca. 4.500 m².

Die teilträumlichen Geltungsbereiche 4 und 5 sind jeweils auf separaten Karten dargestellt.

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 Nordwesten 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 Buslinien-Netz 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:

Die innere Erschließung des Alfred-Delp-Quartiers erfolgt vorrangig über den Dr.-Alfred-Böswald-Ring, der nördlich und südlich des Plangebiets in die Sternschanzenstraße mündet. Von der Ringstraße aus sind die Zufahrten zu den jeweiligen Wohnquartieren des 2. Bauabschnitts aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung, vorgesehen. Die Bauquartiere, die direkt an der Sternschanzenstraße liegen, sind zusätzlich über untergeordnete Straßen oder die Quartierseingangsplätze von der Sternschanzenstraße aus erschlossen.

Im 2. Bauabschnitt ist ein untergeordnetes Netz an verkehrsberuhigten Straßen, Plätzen und Wegen vorhanden, die dem Fuß- und Radverkehr sowie Ver- bzw. Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen dienen.

Die städtische Buslinie soll zukünftig über die Ringstraße geführt werden, an der Bushaltestellen im Norden und Süden vorgesehen sind. Des Weiteren wurde ein Mobilitätskonzept zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen, zur Verbesserung der Verknüpfung mit der Parkstadt und mit der Altstadt etc. erarbeitet.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wurde ehemals als Kaserne genutzt mit den für diese Nutzung üblichen Gebäuden, ausgedehnten befestigten Flächen und gering genutzten Freiflächen. Die ehemaligen baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrswege, befestigte Flächen) wurden inzwischen weitestgehend zurückgebaut, lediglich der Baustelleneinrichtung dienende Flächen sind noch vorhanden. Inzwischen wurde südlich des Plangebiets ein neuer Wasserhochbehälter errichtet und in Betrieb genommen.

Der Baum- und Gehölzbestand wurde im Rahmen der Rückbauarbeiten so weit wie möglich geschont. Insbesondere entlang der Sternschanzenstraße, entlang des südlichen Randes des Plangebiets und rund um den ehem. Exerzierplatz sind momentan zusammenhängende Strukturen vorhanden. Der Baumbestand wurde zur Unterbringung von Nisthilfen zum Ausgleich verloren gehender Nistmöglichkeiten genutzt. Südlich des ehem. Exerzierplatzes wurde ferner eine temporäre Brutmöglichkeit für Gebäudebrüter geschaffen.

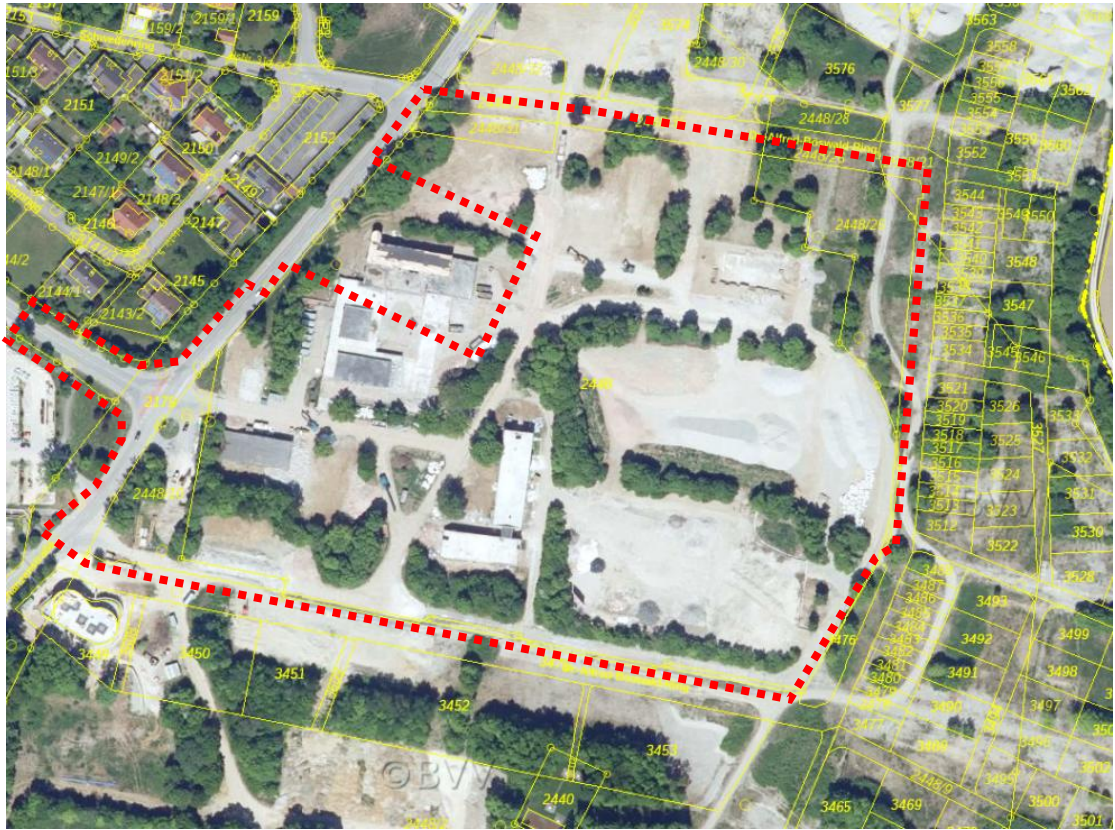


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets¹

Das Plangebiet liegt auf der Höhe von ca. 484 m ü. NHN im Südwesten und 486 m ü. NHN im Südosten, sowie 491 m ü. NHN im Nordwesten und 492 m ü. NHN im Nordosten. Das Gelände steigt also insgesamt von Süden nach Norden und in geringerem Maß von Osten nach Westen hin an. Die Fläche liegt ca. 80 m über der Höhenlage der Donauwörther Altstadt.

Das Gelände wurde an die Bedürfnisse der militärischen Nutzung angepasst und modelliert, so dass eingeebnete Plateaus erkennbar sind, insbesondere der ehem. Exerzierplatz in zentraler Lage. Das Gelände ist von den Rückbaumaßnahmen durch ausgehobene Gruben und aufgeschüttete Haufwerke momentan stark überformt.

Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet. Am nordwestlichen Rand tangiert das Plangebiet ein Bodendenkmal.

Im Westen grenzt die Sternschanzenstraße sowie die Parkstadt als Wohngebiet an das Plangebiet. Entlang der Sternschanzenstraße befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen, z.B. eine Tankstelle. Im Süden, Osten und Norden des Plangebiets grenzen geplante Wohngebiete mit gliedernden Grünstrukturen an. Im Südwesten liegt das städtische Freibad mit Parkplatz.

¹ Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 02.08.2023

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Donauwörth ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

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

- 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.

Bei der vorliegenden Planung sind besonders die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels zu beachten.

5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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.

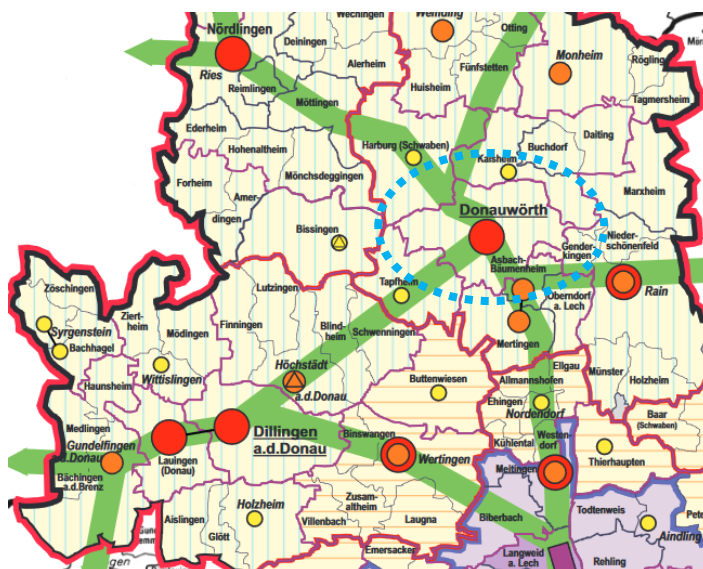


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans²

² Regionalplan Augsburg, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 25.07.2007 (Donauwörth und Nördlingen sind noch als Mittelzentren dargestellt)

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 für die Planung zu beachtende allgemeine Grundsätze und Ziele führt der Regionalplan zur Raumstruktur, Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen, auf:

A II1.1 (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. (...)

Zur Siedlungsstruktur trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

B V 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 weiterzuentwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärm- und Schallschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

B V 1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: (...) die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen (...)

B V 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.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Plangebiet als Fläche für die Bundeswehr dargestellt.

Mit der 4. und 9. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits für den 1. BA eine Umwidmung der Flächen in Allgemeine Wohngebiete, Urbane und Mischgebiete sowie Grün-, Verkehrs- und Versorgungsflächen, durchgeführt.

AUSSCHNITT AUS DEM
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(EINSCHLIESSLICH 4. UND 9. ÄNDERUNG)

DARSTELLUNG DER
10. ÄNDERUNG



Abb. 3: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung zum 2. BA³

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmte nicht mit den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Donauwörth überein und wurde daher geändert. Das Verfahren wurde zeitlich parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier - Quartier der Generationen Nord“ durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich rechtswirksam.

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. Zur Entstehung der Siedlung an der Dr.-Loeffellad-Straße wurden in den 1970er Jahren mehrere Bebauungspläne „Am Schellenberg“ aufgestellt und in den folgenden Jahren geändert oder ergänzt. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA“ auf der Fläche der Sternschanzenstraße überlagert. Inhaltliche Auswirkungen auf die geltenden Gestaltungsvorgaben für die privaten Grundstücke westlich der Sternschanzenstraße gibt es nicht.

Für die Konversionsfläche wurden inzwischen die Bebauungspläne „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ und „Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA“ zur Rechtskraft gebracht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier - Quartier der Generationen Nord“ zur Errichtung eines Pflegeheims wurde inzwischen ebenfalls zur Rechtskraft gebracht.

³ rechtswirksame Fassung vom 24.02.2025



Abb. 4: Übersicht Bebauungspläne Alfred-Delp-Quartier (2023)

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Alfred-Delp-Quartier grenzen nahtlos aneinander, überlagern sich jedoch nicht.

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.

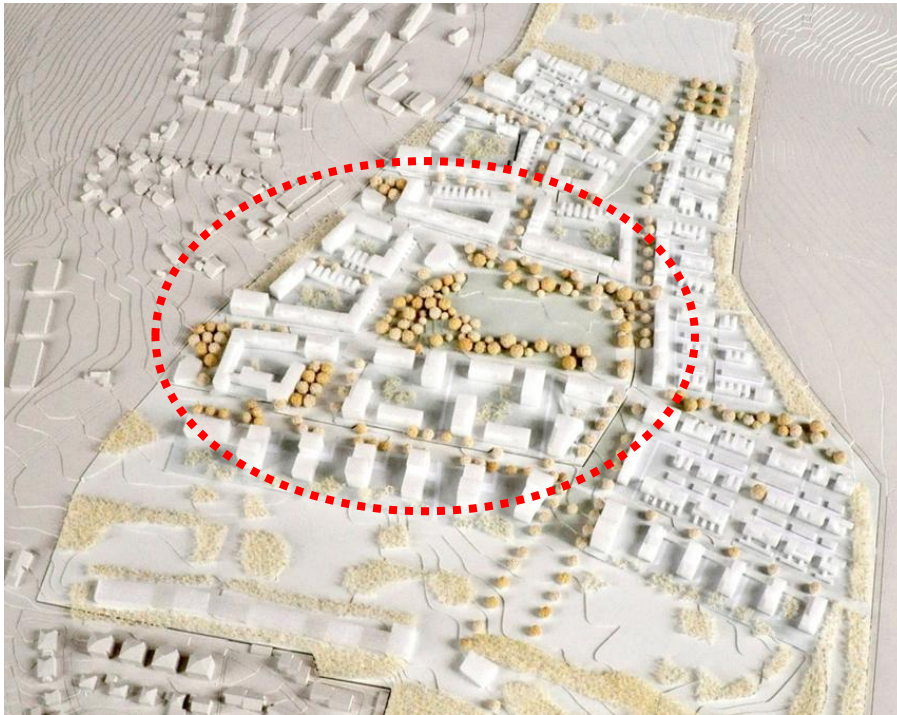


Abb. 5: Wettbewerbsmodell 1. Preis⁴

Das Plangebiet umfasst den inneren Teil des Alfred-Delp-Quartiers mit höherer baulicher Dichte in städtischer Ausprägung. Die einzelnen Bauquartiere mit einer mehr oder weniger stark durchlässigen Blockrandbebauung sind um eine zentral gelegene Grünfläche angeordnet. Entlang der Sternschanzenstraße ist eine Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen oder Sondernutzungen angeordnet, im östlichen Teil ist Wohnen vorgesehen. Die Quartierseingänge im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets sind mit großzügigen Plätzen und sog. Kopfgebäuden betont.

Rahmenplanung

Aus dem Wettbewerbsergebnis heraus wurde die Rahmenplanung entwickelt, die vom Stadtrat am 11.02.2019 gebilligt wurde. In die Planung wurden Aspekte aus der Bewertung des Preisgerichts und weitere Anregungen der Stadt Donauwörth und des Kommunalunternehmens eingearbeitet. So wurde beispielsweise die Aufteilung der Bauquartiere nördlich des zentralen Parks überarbeitet und zwischen östlichen Rand des Parks und Ringstraße ein Wohnquartier eingefügt.

⁴ Morpho-Logic Architekten Stadtplaner mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten

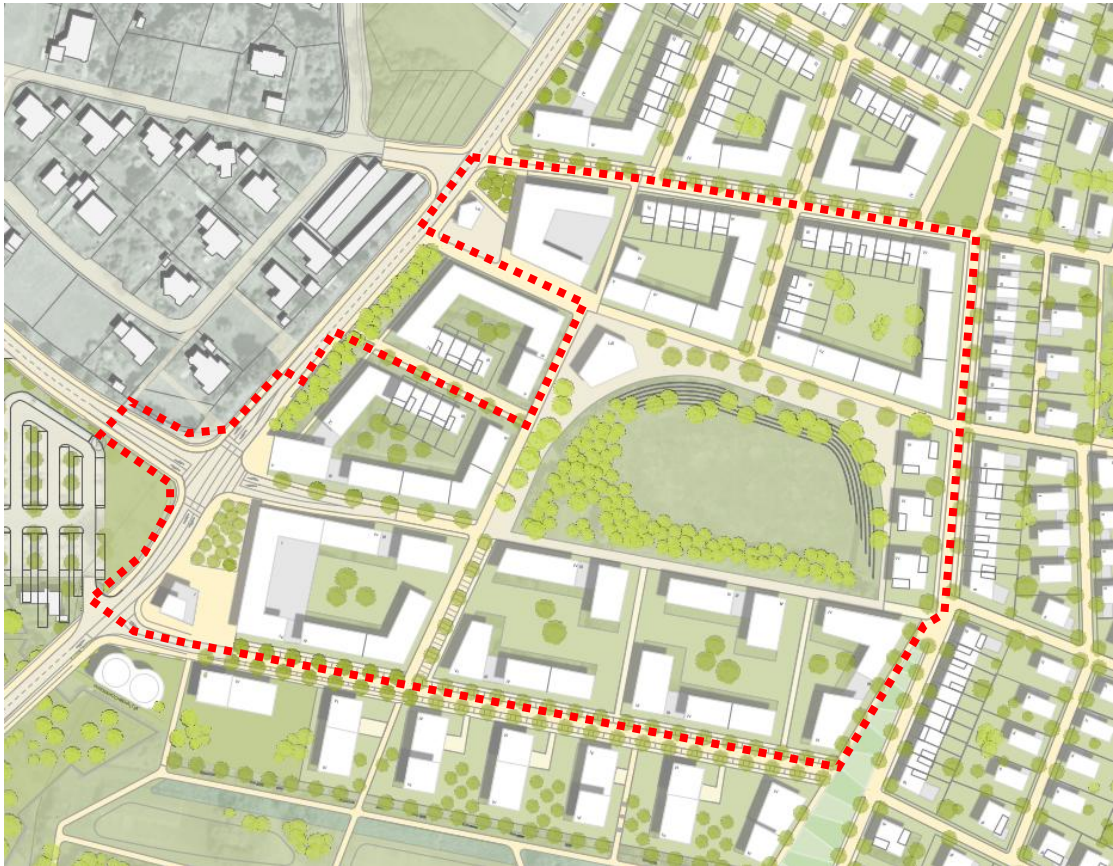


Abb. 6: Rahmenplanung der Büros Morpho-Logic und Lex-Kerfers⁵

Quartier der Generationen

Zur Entwicklung und Realisierung eines seniorengerechten Quartierskonzepts wurde seitens der Stadt Donauwörth eine Investorenfindung ausgelobt. Aufgrund der hohen städtebaulichen Anforderungen an die Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers wurden städtebauliche und architektonische Ansätze besonders beachtet. Das potenzielle Baugrundstück an einer Eingangssituation ins Quartier und die Anforderung an eine zeitnahe Umsetzung führen zu einer besonderen Bedeutung des Vorhabens. Daher wurde im Verfahren die Präsentation einer städtebaulichen Konzeptstudie gefordert, die auf Vorgaben aus der Rahmenplanung aufbaut und das geforderte Raumprogramm nachweist.

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 15 Kurzzeitpflegeplätze vorzusehen. Gewünscht wurden Einrichtungen des betreuten Wohnens, Pflegeapartments, eines Generationentreffs, einer Kinderbetreuungseinrichtung, sowie gewerbliche Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung.

Die eingereichten Entwürfe wurden am 04.07.2022 von Vertretern den Wettbewerbsgewinnern des städtebaulichen Wettbewerbs zum Gesamtareal, der Regierung von Oberbayern und der Stadt Donauwörth städtebaulich bewertet. Der mit dem 2. Platz versehene Entwurf des Büros Schleich & Haberl liegt der Bauleitplanung zugrunde.

⁵ Fassung vom 20.02.2019

Der Präsentation ist der nachfolgende Lageplan (links) und die Nutzungsverteilung entnommen.

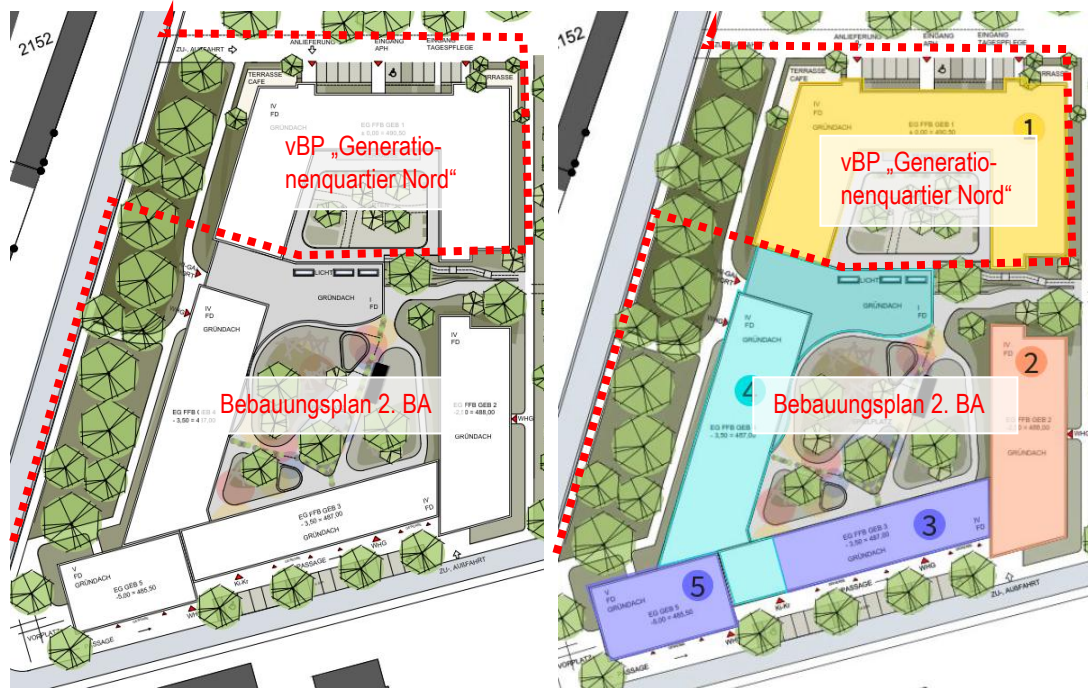


Abb. 7: Generationenquartier: Lageplan und Nutzungskonzept⁶

Im Plangebiet liegt der südliche Teil des Generationenquartiers mit Wohnen (2), Gewerbeflächen im EG (3), Kinderbetreuung im EG (4) und Gewerbeflächen / Medizinischem Versorgungszentrum (5). Der nördliche Teil, der ein Pflegeheim umfasst (1), ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenquartier Nord“.

Wettbewerb „Plätze und Freiräume“

Die große Kreisstadt Donauwörth hat einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb "Plätze und Freiräume im Alfred-Delp-Quartier mit städtebaulichem Ideenteil" 2024 ausgelobt. Der Wettbewerb umfasste im Geltungsbereich des Bebauungsplan die sog. „Grüne Mitte“, den ehem. Exerzierplatz in zentraler Lage sowie die beiden Quartierseingangsplätze. Mit der Preisgerichtssitzung wurde am 04.02.2025 wurde als 1. Preis der Beitrag von Rehwaldt Landschaftsarchitekten (Dresden) ermittelt, der auch zur Umsetzung gebracht werden soll.

⁶ Auszug aus der Wettbewerbspräsentation, Schleich & Haberl mit dmp.Planung



Abb. 8: Ausschnitt Wettbewerbsbeitrag Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Die wesentlichen Aspekte des Beitrags, wie z.B. die Hauptwegeführung, die Anordnung von Sondernutzungen, der Erhalt und die Ergänzung des Gehölz- bzw. Baumbestandes sowie wesentliche Höhenvorgaben sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.6 Bedarfsnachweis

Zur Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers wurden von Empirica mehrere Untersuchungen zum Wohnflächenbedarf im Auftrag der Stadt Donauwörth erstellt. Folgendes Fazit ist der letzten Studie, die auch auf die Anforderungen aus dem Landesentwicklungsprogramm und der Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (vom 07.01.2022) eingeht, entnommen⁷:

„Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 20,1 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen (...).

Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Interessentenliste der Stadt Donauwörth für den Kauf eines Bauplatzes in der Stadt zeigt ein hohes Interesse auch für das

⁷ Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ in Donauwörth, empirica ag (Projekt-Nr. 2023015, vom 28.06.2023)

Alfred-Delp-Quartier. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Darlehenszinsen, Inflation) ist zu erwarten, dass die 2,6fache Überzeichnung der Baugrundstücke im Alfred-Delp-Quartier aus dem Jahr 2020 (s. letztes Gutachten) aktuell zwar geringer anzusetzen ist, die Nachfrage aber nach wie vor noch höher ist als das Angebot.

Auch für die geplanten Geschosswohnungen ist bei einem an den Nachfragern orientierten guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwarten, dass diese gut nachgefragt werden. Ein wichtiges Segment stellt dabei das altersgerechte Wohnen dar. Barrierefreie Eigentums- und Mietwohnungen für ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, die derzeit noch in Eigenheimen nicht nur in der benachbarten Parkstadt und im übrigen Stadtgebiet von Donauwörth, sondern auch im Umland wohnen, sind ein nachgefragtes, marktgängiges Segment. Geförderte Mietwohnungen im neuen Alfred-Delp-Quartier sind für ältere Haushalte, die derzeit in nicht altersgerechten Mietwohnungen im Bestand in Donauwörth wohnen, eine gute Alternative und stellen eine Verbesserung der individuellen Wohnsituation dar.“

4.7 Einzelhandelskonzept

Zur Klärung des Bedarfs an Einzelhandelsflächen sowie der Verträglichkeit von Neuan siedlungen gegenüber vorhandenen Betrieben wurde eine Einzelhandelsbedarfsanalyse erstellt (Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg, vom 02.06.2021). Diese Einzelhandelsbedarfsanalyse enthält zudem eine Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext, Prüfkriterien und Ansiedlungsteilsätze für die praktische Umsetzung sowie Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung. Folgendes Nutzungskonzept wird in dem Gutachten empfohlen: „Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Nahversorgung im „Alfred-Delp-Quartier“ ist die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche mit ca. 1.000 bis 1.200 m², bzw. eines diesem angeschlossenen oder ergänzenden Getränkemarktes mit ca. 300 bis 400 m² Verkaufsfläche, als wirtschaftlich tragfähig und als städtebaulich sowie versorgungsstrukturell verträglich sinnvoll zu bewerten. Zur Angebotsabrundung und Attraktivierung des funktionalen Besatzes wären darüber hinaus die Ansiedlung einer Bäckerei (ggf. mit Cafébereich) und/oder eines Kiosks (inkl. Paketstation) sowie auch von nahversorgungsrelevanten, haushaltsnahen und/oder medizinischen/gesundheitsnahen Dienstleistungen (in Abstimmung mit dem bestehenden Besatz in der „Nahversorgungsagglomeration“ an der Andreas-Mayr-Straße) geeignet. Auch (Takeaway-) Gastronomie, ein vielfach gewünschtes Café oder eine Eisdiele etc. kommen grundsätzlich in Betracht. Diese Angebotsentwicklung im „Alfred-Delp-Quartier“ würde über das zu entwickelnde Quartier hinaus die Versorgungsfunktion in der Parkstadt stärken und wäre verträglich für die bestehende „Nahversorgungsagglomeration“ an der Andreas-Mayr-Straße.“ (S. 66).

Mit der empfohlenen Verkaufsflächengröße liegt der Einzelhandelsbetrieb im Bereich der Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei einer Ansiedlung mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe kommt es zu einer sog. Einzelhandelsagglomeration gem. LEP (s.o.). Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist gemäß der Typologie der Baugebiete der BauNVO in einem Kerngebiet und in einem Sondergebiet möglich.

Der im Rahmenplan vorgeschlagene Standort an der Sternschanzenstraße wird aufgrund der Erreichbarkeit sowohl von der Parkstadt als auch aus dem Alfred-Delp-Quartier und der räumlichen Distanz zum Nahversorgungszentrum der Parkstadt an der Andreas-Mayr-Straße bestätigt. Eine Entwicklung am Standort frühzeitig in Abstimmung mit geeigneten Betreibern wird aufgrund unterschiedlicher innerbetrieblicher Faktoren und der Markt- und Wettbewerbssituation rund um den Standort weiterhin empfohlen.

Gemäß dem Nutzungskonzept ist der Einzelhandel überwiegend im Bauquartier zwischen der Einmündung der Jurastraße in die Sternschanzenstraße und der südlichen Einmündung des Dr.-Alfred-Böswald-Rings vorgesehen.

Aktualisierung 2026

Zur weiteren Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet und als Abwägungsentscheidung wurde das Gutachten „Einzelhandelsbedarfsanalyse für den Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 2. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 2021 fortgeschrieben und ergänzt. Das Gutachten setzt sich intensiv mit der Verträglichkeit von Einzelhandel auseinander und berücksichtigt die vorhandene Versorgungssituation sowie den Versorgungsbedarf der Neubewohner. Ferner werden die übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben beachtet. Die Vorgehensweise sowie die Ergebnisse und Empfehlungen sind in Kap. 8 „Zusammenfassung und Empfehlungen“ erläutert. Auf die „Donauwörther Sortimentsliste“ wird Bezug genommen. Weitere Informationen können dem Gutachten direkt entnommen werden, das als Anlage den Planunterlagen beigelegt und mit ins Verfahren gegeben wird.

Die Untersuchung stellt fest, dass Donauwörth aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion für die Ansiedlung von Einzelhandelsagglomerationen geeignet ist. Bei Beachtung der Empfehlungen wird sichergestellt, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere, für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsamen Betriebe, z.B. dem Lebensmittelmarkt in der Parkstadt), kommt.

Das Gutachten setzt sich auch damit auseinander, dass die Verträglichkeit für einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb nicht vorliegt. Zugleich wird empfohlen, das Vorhaben gemeinsam mit den als Nutzer geeigneten Betrieben zu realisieren. Das Gutachten führt an, dass für den Lebensmittelmarkt vorrangig ein Filialunternehmen in Betracht kommt, dessen Standortentscheidungen sowohl Markt- und Wettbewerbskriterien als auch der eigenen Filialnetzsituation unterworfen ist. Der Filialnetzsituation wird eine entscheidende Bedeutung eingeräumt (S. 80).

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Donauwörth verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, ein attraktives und urbanes Quartier zu entwickeln, das neben dem Bedarf an verdichtetem Wohnraum und besonderen Wohnformen auch der Nachfrage an Dienstleistungen, Nahversorgung, Arbeitsplätzen im Quartier etc. nachkommt. Auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen für unterschiedliche Generationen, wie Kindertagesstätte, Wohnformen und Versorgungsangebote für Ältere, und kulturelle

Einrichtungen wie das Alfred-Delp-Haus führen zu einer breiten Nutzungsdurchmischung.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte kommt dem Umgang mit fließendem und ruhendem Verkehr sowie der Förderung umweltverträglicher Verkehrsarten (Umweltverbund) besondere Bedeutung zu. Für ein attraktives Wohnumfeld ist ferner der Ausgleich mit öffentlichen Grün- und Freiflächen (Plätze, Parks) besonders hervorzuheben.

Folgende wesentliche städtebaulichen Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Unterbringung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetrieben zur Versorgung des Gebiets und der umliegenden Quartiere
- Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen
- Verbindung von Leben und Arbeiten im Quartier und in kombinierten Nutzungseinheiten
- Integration von sozialen Einrichtungen für verschiedenen Generationen
- Vorbereitung der Schaffung eines Erinnerungsortes mit kultureller Ausrichtung
- Schaffung attraktiver öffentlicher Plätze und Aufenthaltsmöglichkeiten an den Zugängen zum Quartier sowie quartiersintern
- Bereitstellung von Freiflächen für die wohnortnahe Erholung mit abgestuften Nutzungsangebot für Aufenthalt und Spiel, in Nutzungskombination mit Flächen für den Regenrückhalt
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit möglichst geringer Inanspruchnahme von Grundstücksfreiflächen
- Errichtung eines verkehrsberuhigten Straßen- und Wegenetzes sowie von Fußgängerbereichen zur Erschließung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr

Folgende Planungsziele aus der Freiraumplanung und der Grünordnung bilden sich in den Festsetzungen ab:

- Ausbildung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Aufwertungsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet
- Vorbereitung der gemeinschaftlichen Nutzung privater Flächen zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Erhalt von wertvollem und ortsbildprägendem Gehölzbestand so weit als möglich sowie eine intensiv durchgrünte neue Siedlung
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Zu beachten sind ferner die Anforderungen des Lärmschutzes gegenüber einwirkenden Immissionen und die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes. Mit den Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet und auf die Unterlieger befasst sich die Starkregenanalyse, aus der in Abhängigkeit vom Ergebnis geeignete Maßnahmen abgeleitet und wiederum iterativ in die Planung aufgenommen werden.

6 Planerisches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Qualitätshandbuch – Städtebau

Aus der Rahmenplanung wurde ein Qualitätshandbuch entwickelt, das Aussagen zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption enthält. Für den Bebauungsplan wesentliche Bestandteile sind das Nutzungskonzept, und zur Höhenentwicklung die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse.



Nutzungstypologie

 Mehrfamilienwohnen	 Einfamilienhäuser - Villen
 Mehrfamilienwohnen Am Park	 Einfamilienhäuser
 Mehrfamilienwohnen Panorama Häuser	 Doppelhaushälften
 Mehrfamilienwohnen Stadt villen	 Sondernutzungen - Dienstleistung, nicht-störendes Gewerbe, Einzelhandel
 Einfamilienhäuser - Stadthäuser	

Geschossigkeit

 1. Geschosse	 5. Geschosse
 2. Geschosse	 6. Geschosse
 3. Geschosse	 7. Geschosse
 4. Geschosse	

Abb. 9: Gestaltungshandbuch, Ausschnitte Nutzungstypologie und Geschossigkeit⁸

8 Qualitätshandbuch, Morpho-Logic mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, 2019

Gemäß der Nutzungstypologie sind im inneren Bereich des Alfred-Delp-Quartiers verdichtete Wohnformen und gemischte Nutzungen angeordnet. Die Geschossigkeit entwickelt sich gestaffelt, und liegt weitgehend im Bereich von 4 Geschossen, akzentuiert durch punktuelle Erhöhungen bzw. Absenkungen mit mind. 3 Vollgeschossen.

Bau- und Nutzungskonzept

Das Bau- und Nutzungskonzept setzt auf der Rahmenplanung auf und differenziert sowohl die Nutzungen als auch die Dichte der Bebauung weiter je Baublock. Ferner wird die Planung weiter an die Topographie angepasst und ein überschlägiger Stellplatz-Nachweis beigefügt.

Die eingefügten System-Schnitte sollen die geschossweise Entwicklung sowie die Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Bauquartiere verdeutlichen.

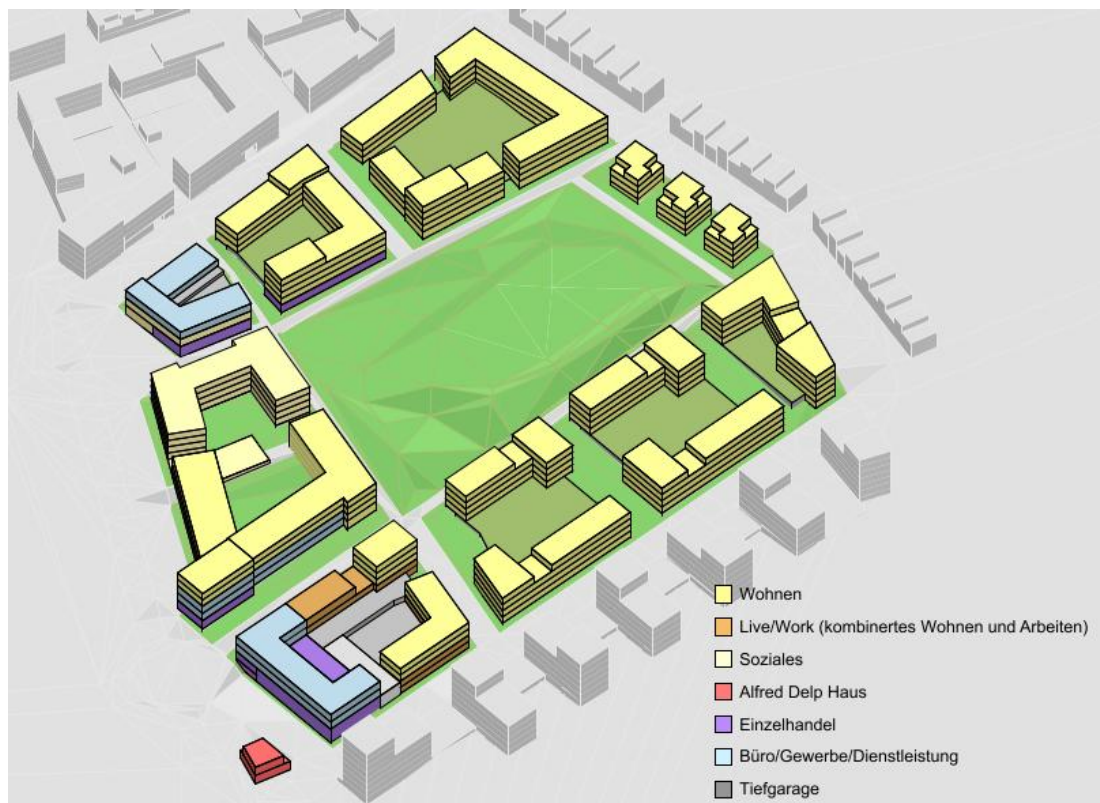


Abb. 10: Bau- und Nutzungskonzept, Überblick 2. BA⁹

Weitere Informationen, zur Lage der Zufahrten, zur Gliederung von Nutzungen oder Staffelung einzelner Geschosse innerhalb der gemischten Bauquartiere können dem Bau- und Nutzungskonzept in der Anlage entnommen werden.

Zur Nutzungseinheit „Einzelhandel“ ist aufgrund der Aktualisierung der Einzelhandelsbedarfsanalyse nur im Quartier am Kreisverkehr (in der Abb. 10 unten) und im Generationenquartier möglich. Die ursprünglich vorgesehene Einzelhandelsnutzung am nördlichen Quartierseingangsplatz gegenüber des Pflegeheims wird durch andere Nutzungen, wie z.B. Soziales, Büro/Gewerbe/Dienstleistungen, ersetzt.

9 Bau- und Nutzungskonzept Alfred-Delp-Quartier 2. Bauabschnitt; WipflerPLAN, vom 30.03.2023

Planungsalternativen

Die Prüfung von grundlegenden Planungsalternativen erfolgte bereits auf der Ebene des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Mit der Rahmenplanung und weiterer konzeptioneller Ausarbeitung einzelner Bauquartiere und deren Optimierung im städtebaulichen Gesamtkonzept wurde die Nutzbarkeit der Flächen und ihre Qualität weiter verbessert.

6.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Die besondere landschaftliche Lage auf der Hangkuppe und die Terrassierungen mit den umfangreichen Gehölzbeständen sind das Alleinstellungsmerkmal des Entwicklungsgebietes. Sie bieten die Möglichkeit ein von Anfang an „grünes“ Quartier zu schaffen mit ganz eigenem Charakter. Die Vegetation und Topographie des ehemaligen Kasernengeländes werden genutzt um das neue Quartier zu strukturieren. Der wertvolle Vegetationsbestand definiert die Ränder zur umgebenden Landschaft und prägt die Atmosphäre im Quartier; er bietet eine Vielfalt von Freiflächen, Spiel- und Erlebnisräumen von Beginn an. Der kurze Weg ins Grüne bzw. die Landschaft ist von allen Baufeldern aus gegeben, entweder zur zentralen Grünfläche oder zum Landschaftspark im Süden (Geltungsbereich BA1) oder zur freien Landschaft im Osten. Das Quartier liegt quasi im Park, in der vorhanden parkartigen Eingrünung und bildet damit ein Pendant zur „Parkstadt“ im Norden. Die Grünflächen mit ihren Sport- und Freizeitangeboten stellen gleichermaßen attraktive Angebote für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere dar. Durch die Öffnung und Entwicklung der Konversionsfläche werden so die bislang isoliert liegenden Stadteile östlich der Bundesstraße miteinander verbunden, Wegenetz und Grünstrukturen werden miteinander vernetzt. Die Gehölzbänder am Rand der „grüne Rahmen“ wird an wichtigen Wegeachsen geöffnet, kleine Plätze bilden „Scharniere“ zwischen außen und innen, inszenieren als Aussichtsplattformen den Blick in die Landschaft bzw. ins Quartier. An der Sternschanzenstraße sind diese Öffnungen als Plätze ausgebildet, „Entrees“ ins Quartier. Gleichzeitig stellen sie die Verknüpfungen zur Parkstadt und dem Sternschanzenpark bzw. der Wegeverbindung zur Altstadt her.

Die zentrale Grünfläche, der ehemalige Bolzplatz mit seiner Topografie und den Gehölzbeständen bildet das „Herz“ des Quartiers. Er wird mit einem „urbanen“ umlaufenden Rahmen mit eingelagerten Aufenthalts- und Spielangeboten wie mit einem Passepartout gefasst und eignet sich auch für Veranstaltungen. In Verbindung mit dem Entreeplatz an der Sternschanzenstraße bildet er ideale Voraussetzungen als Standort für ergänzende Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorgung, Gastronomie, Kleingewerbe. Die große Wiesenfläche bildet mit dem Gehölzbestand im Süden die Möglichkeit an zentraler Stelle im Quartier ein vielfältiges Spielangebot für Kinder zu schaffen. Zur Qualitätssicherung wurde für die zentrale Grünfläche und die Quartierseingangsplätze ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt (s.o.).

Bei Starkregenereignissen schafft eine leichte, kaum wahrnehmbare Rasenmulde ein erhebliches Rückhaltevolumen.

7 Festsetzungen

Die Nummerierung der einzelnen Gebiete setzt die Nummerierung der vorausgegangenen Bebauungspläne fort (Erste Ziffer: Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung, 2. Ziffer: Gliederung nach dem Maß der baulichen Nutzung bzw. Nummerierung der einzelnen Bauquartiere).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird gemäß der o. g. Zielsetzung das Plangebiet im Westen an der Sternschanzenstraße als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Alfred-Delp-Haus wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit weiteren Vorgaben zur Zulässigkeit festgesetzt. Die einzelnen Quartiere sind nach dem zulässigen Nutzungskatalog gegliedert, beispielsweise in WA1 oder WA2 (die erste Ziffer gliedert die Teilbereiche nach der Art der zulässigen Nutzung).

Zur geschossweisen Gliederung der Nutzungen wird auf den Begriff des Erdgeschosses zurückgegriffen. Das Erdgeschoss im Kern- und im Urbanen Gebiet ist in seiner Höhenlage dem vorgelagerten Verkehrsraum, festgesetzt als Verkehrsfläche (im angrenzenden Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“) oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, am nächsten. Zum Erdgeschoss können ebenerdig barrierefrei bzw. über wenige Stufen direkte Zugänge ausgebildet werden. Oberhalb des Erdgeschosses liegt das 1. Obergeschoss usw.

Kerngebiet

Am großen Quartiereingangsplatz wird gemäß dem Nutzungskonzept ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (allgemeine Zulässigkeit Nr. 7).

Im MK1.1 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und die gemäß Nr. 5 zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Die Nutzungen werden im Sinne einer hochwertigen Verwertung des Bauquartiers an dieser besonders repräsentativen Lage ausgeschlossen.

Im MK1.1 sind die gemäß § Abs. 2 Nr. 7 bezeichneten sonstigen Wohnungen oberhalb des 3. Geschosses allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Wohnungen führt zu einer Belegung des Quartiers.

Im MK1.1 werden alle gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Auf Basis des Ergebnisses des Einzelhandelsgutachtens ergibt sich folgendes Nutzungskonzept als Basis für eine weitere Steuerung des Einzelhandels im geplanten Kerngebiet MK:

Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die überwiegend Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gemäß der Donauwörther Sortimentsliste 2022 führen, jeweils mit folgender maximalen Verkaufsfläche:

- Lebensmittel-Discountmarkt (inkl. Backshop/Café), max. 1.200 m²
- Getränkemarkt, max. 700 m²
- Drogeriemarkt, max. 450 m²
- Zeitungsladen / Kiosk, max. 80 m²
- Blumengeschäft, max. 100 m²

Definition der Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche umfasst alle überdachten Flächen, die dem direkten Verkauf, der Warenpräsentation oder der Kundenbedienung dienen, einschließlich Kassen- und Bedienbereichen, sowie im Eingangsbereich von Lebensmittelmärkten liegende Flächen für einen Backshop mit Sitzbereichen und Außenverzehrf Flächen.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören z.B. Lagerflächen hinter der Verkaufsfläche; Personalräume, Büros, Technik- oder Nebenräume; separate Gastronomie, die nicht funktional dem Hauptbetrieb zugeordnet ist; Flächen für Pfandautomaten, Rückgabe von Wertstoffen oder ähnliche Serviceeinrichtungen, die nicht der Warenpräsentation oder Kundenbedienung dienen.

Die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittel-Discountmarkt entspricht branchenüblichen Betriebsformaten. Nach gutachterlicher Bewertung ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² zum Schutz vorhandener Lebensmittelmärkte nicht empfehlenswert. Da nur ein derart großes Markt-Format (bei vorhandener kleinerer Alternative) eines Anbieters auf dem Markt ist, ist eine Erhöhung nicht unbedingt notwendig.

Ferner haben sich in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte mit Spezialisierung auf ein Sortiment biologischer oder nachhaltig produzierter Lebensmittel etabliert. Bei dieser Ausrichtung auf eine spezielle Nachfrage und Kundengruppe wird ebenfalls die Möglichkeit einer weiteren Öffnung der o. g. Festsetzung gesehen. Es wird vorgeschlagen, sie daher wie folgt zu ergänzen:

Ausnahmsweise ist bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ein Bio-/Regional- oder sozial orientierter Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche max. 1.200 m², zulässig.

Bio- und Regionalmärkte bezeichnen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, die ihren Schwerpunkt auf den Verkauf ökologisch erzeugter und/oder regional

produzierter Lebensmittel legen und damit nachhaltige Produktionsweisen, kurze Lieferketten sowie die regionale Wertschöpfung fördern.

Sozial orientierter Lebensmitteleinzelhandel bezeichnet Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, die neben der wirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln ausdrücklich soziale Ziele verfolgen, insbesondere die Beschäftigung und Inklusion benachteiligter oder behinderter Menschen sowie die Stärkung der lokalen Nahversorgung.

Das Kerngebiet ist mit o. g. Vorgaben bereits so gegliedert ist, dass Einzelhandel nur in bestimmten Geschossen (Erdgeschoss) zulässig ist und damit die Einzelhandelsfläche insgesamt begrenzt ist. Im MK- Quartier sind die Erdgeschosslagen, nach Westen zum Quartierseingangsplatz, im Norden und im Süden entlang der Straßen bzw. dem verkehrsberuhigten Bereich, geeignete Flächen zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich für den gesamten Baublock eine Bruttogeschossfläche von 3.580 m². Damit können die vom Gutachten angesetzten Branchen und Verkaufsflächen bei einem überschlägigen Abgleich mit den Bruttogeschossflächen nicht vollständig untergebracht werden. Ein enger räumlicher Zusammenhang, inkl. gemeinsamer Nutzung von Kundenstellplätzen, bestehen für die Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte, die durch ergänzenden Zeitungsladen / Kiosk und Blumengeschäft attraktiver werden. Die Apotheke dagegen stellt eine davon unabhängig Nutzung dar, die das „Generationenquartier“ Süd, sinnvoll ergänzt. Sie wird daher in das benachbarte MU-Gebiet verlagert.

Zur Beachtung der Zielvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung ist es zur Entwurfsfassung notwendig, einen vollständigen Einzelhandelsausschluss in alle MU im Plangebiet aufzunehmen. Eine Ausnahme bildet das sog. Kopfgebäude und der Südflügel im MU „Generationenquartier Süd“, welches im Erdgeschoss für eine Einzelhandelsnutzung aufgrund der Lage besonders geeignet ist. Die Flächengröße im EG (Kopfgebäude oder Südflügel) ist ausreichend groß für eine (Filial-)Apotheke mit den üblichen Randsortimenten. Andere Nutzungen (s.u.) sind ebenfalls denkbar, sofern deren Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Die gutachterlichen Empfehlungen und die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung sind damit ausreichend beachtet.

Urbane Gebiete

Die übrigen Bauquartiere an der Sternschanzenstraße werden also Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im MU2.1 und MU2.2 werden die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) aus den o. g. Gründen wie im Kerngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Zur Belebung des öffentlichen Raums und der Stärkung der Unterbringung von dienstleistungsorientierten oder kundenwirksamen Nutzungen werden Wohnnutzungen in Erdgeschosslagen ausgeschlossen. Die genaue Festsetzung nimmt dabei

Bezug auf die konkrete Lage und Ausrichtung des Quartiers und des Gebäudeteils. Neben den begrenzt zulässigen Einzelhandelsflächen (Apotheke, s.o.), sind Gastronomiebetriebe, Dienstleistungen wie Arztpraxen, Therapeuten, sonstige freiberufliche Nutzungen (Kanzleien, Steuerberater etc.) oder auch dienstleistungsorientiertes Handwerk (Friseur, Fußpflege etc.) sowie Büros denkbar. Auch soziale Nutzungen, wie z.B. ein Quartiersbüro, Beratungsstützpunkte, Teile der öffentlichen Verwaltung etc. sind zulässig. Ferner sind kleinere untergeordnete Einzelhandelsbetriebe bzw. -flächen zulässig, sofern deren Verträglichkeit auf Bauantragsebene nachgewiesen wird. Der Spielraum für kleinere, untergeordnete Einzelhandelsbetriebe wurde aufgenommen, um in der Projektentwicklung etwas Spielraum einzuräumen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass für derartig untergeordnete Flächen landesplanerische Belange nicht berührt werden und andere Einzelhandelsstandorte in Donauwörth, insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche, nicht negativ beeinträchtigt werden. Aktuell ist offen, ob von diesem Handlungsspielraum überhaupt Gebrauch gemacht wird. Zugleich würde eine gutachterliche Untersuchung, welche Sortimente bzw. Branchen verträglich sind, ebenfalls eine Momentaufnahme darstellen, besonders im Hinblick auf kleine Flächen, die einem gewissen Wandel unterliegen. Daher wird der Nachweis auf die nachfolgende, objektspezifische Planungsebene verlagert. Es ist also im Baugenehmigungsverfahren deren Verträglichkeit nachzuweisen. Eine Beratung und Abstimmung vor Antragstellung, v.a. mit den zuständigen Fachbehörden, wird empfohlen.

Zugleich wird ein Mindest-Anteil von Wohnnutzungen in den Oberschossen verbindlich geregelt. Im MU2.1 Generationenquartier Süd sollen daher im Ostflügel ab dem 3. Obergeschoss nur Wohnungen sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Der Begriff Wohnen umfasst dabei auch besondere Wohnform, wie z.B. betreutes Wohnen, Wohnen in Wohngruppen mit pädagogischer oder pflegerischer Betreuung etc., auch in Kombination mit weiteren sozialen Angeboten.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet ist vorrangig das WA1 festgesetzt, in dem über die allgemein zulässigen Nutzungen hinaus ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig sind. Im WA1 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im WA2 werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Die Gliederung wurde angepasst an das Planungsziel eines belebten Quartiers und der Dichte des jeweiligen Bauquartiers ausgerichtet.

Sondernutzungsbaustein „Alfred-Delp-Haus“

Auf dem großen Quartierseingangsplatz ist derzeit ein Sondergebiet „Alfred-Delp-Haus“ vorgesehen, für den in der Rahmenplanung verankerten Erinnerungsort an die Geschichte des Quartiers, möglicherweise in Kombination mit künstlerischer Nutzung. Das SO ADH soll vorwiegend der Unterbringung kultureller, sozialer und weiterer gemeinwohlorientierter Nutzungen dienen. Allgemein zulässig sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Gastronomie- und Ladeneinheiten in Verbindung mit kulturellen oder sozialen Nutzungen, Büros und Räume für freie Berufe, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dienen. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für alternative Mobilitätsformen, wie z.B. Verleihstellen von Mietangeboten, Reparaturwerkstätten, Ladegaragen etc.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Im Plangebiet sind verdichtete Quartiere geplant, um gemäß der Planungsziele einen städtisch ausgeprägten inneren Bereich des Alfred-Delp-Quartiers umsetzen zu können.

Die einzelnen Quartiere sind deshalb hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weiter gegliedert (zweite Ziffer der Nummerierung). Allgemein nimmt die geplante städtebauliche Dichte von West nach Ost ab. Der Bereich südlich der Grünen Mitte ist zur Vernetzung der Grünfläche mit dem Landschaftspark im Süden (1. BA) ebenfalls mit einer geringeren Dichte.

Die Dichte wird vorrangig durch die baublockbezogene Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) und die stärker differenzierte Höhenentwicklung (Geschossigkeit, Wandhöhe, Höhenlage) je Bauraum festgelegt bzw. mittels einer gliedernden (hellblauen) Baugrenze innerhalb der Bauräume definiert.

In den MK- und MU-Gebieten an den Quartierseingangsplätzen sind mit einer GRZ I von über 0,8 hohe Versiegelungsgrade zulässig. Die Überschreitung geht mit einer vollständigen Überbauung des Blockinnenbereichs zur Unterbringung der Stellplätze in (Teil-)Garagengeschossen einher. Es entstehen hochliegende Innenhöfe, so dass die Belichtung der oberen Geschosse gesichert bleibt. Im MU2.1 ist aufgrund der geplanten Unterbringung einer Kindertagesstätte mit Freispielfläche im Innenhof eine niedrigere GRZ festgesetzt.

Die GRZ darf in den MK- und MU-Gebieten zur Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), überschritten werden.

Für jeden Baukörper wird die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgelegt. Die Höhenlage liegt so weit über dem Straßenniveau, dass auch im Starkregenereignis das Erdgeschoss überflutungsfrei gehalten werden kann. Ausgehend von einer Vorzone von 3-5 % Neigung zur Straßenhinterkante liegt der Rohfußboden im Normalfall wiederum mind. 20 cm über dem anstehenden Gelände. Die langen Gebäude wurden so gestaffelt, dass einerseits der Bezug zum öffentlichen Raum nicht verloren geht, andererseits die innere Erschließung des Gebäudes Spännertypen mit 3 – 4 Wohnungen an jedem Treppenhaus (pro Geschoss) ermöglicht oder Ecksituationen

mit ungünstigen Belichtungsvoraussetzungen damit belegt werden. Von der vorgegebenen Höhenkote (Angabe in Metern ü. NHN) als Mindesthöhe darf um bis zu 30 cm nach oben abgewichen werden. Die Vorgaben zur Höhenlage gelten nicht für Garagengeschosse und Zufahrten zu Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen, sofern durch geeignete Schutzvorkehrungen (Objektschutz) sichergestellt wird, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser eindringen kann. Von der Vorgabe darf bis zur nächsten tiefer liegenden OKRFB-Höhe abgewichen werden, sofern durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass im Erdgeschoss bei Starkregenereignissen kein Wasser eindringen kann. Damit wird der Objektplanung mehr Spielraum bei der inneren Staffelung der Ebenen eingeräumt.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan ferner die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Ebenso wie die Höhenlage OK RFB ist die Angabe baukörperbezogen bzw. innerhalb eines Bauraums ggf. weiter gestaffelt, sofern in den Obergeschossen beispielsweise zur Gliederung der Baukörper Abschnitte mit weniger Geschossen vorgesehen sind. Die maximale Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB, s. Festsetzung) bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen. Es ist davon auszugehen, dass die Wandhöhe seitens der Investoren bzw. Bauherren weitgehend ausgeschöpft wird. Eine Unterschreitung soll möglich sein, um beispielsweise ein Zurückspringen in den Obergeschossen zur Einhaltung von Abstandsflächen, zur Errichtung angepasster Wohnungsgrößen ggf. mit Dachterrassen etc., zur Anpassung der Wohnungszahl an die Unterbringungsmöglichkeit von Stellplätzen in Tiefgeschossen, und weiteren Spielraum in der Objektplanung zu ermöglichen. Um dem jedoch ein gewisses Mindestmaß der Wandhöhen entgegenzusetzen, wird geregelt, dass die maximale Wandhöhe um höchstens 3 m unterschritten werden darf.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese sind 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 und es entstehen Baufluchten, die den öffentlichen Raum prägen.

Um die Fassung des Straßenraums entlang der Haupterschließungsachsen und der Quartiersplätze eine urbane Gestaltung der Gebäude zu erwirken, wird an bestimmten Fassaden das Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze untersagt. Die einzelnen Fassaden wurden städtebaulich vom Studio Morpho-Logic geprüft und sind im Beiplan „Loggien & Balkone“ gekennzeichnet.

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 darf hinter Baulinien für Loggien, Freisitze, Dachterrassen, Treppenhäuser oder andere gliedernde Bauteile in einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Breite von max. 5,0 m zurückgeblieben werden.

Eine Baulinie im MU2.1 am Rand des Geltungsbereichs sichert den nahtlosen Anschluss an die Bebauung im vBP „Generationenquartier Nord“. In gleicher Weise ist wird im vBP ebenfalls die Errichtung einer grenzständigen Fassade vorgegeben.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese zunächst 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 für Balkone, Terrassen (auch mit Überdachungen) und Veranden um maximal 3,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Insgesamt darf dafür nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade in Anspruch genommen werden. Von der Festsetzung ausgenommen sind die im Beiplan gekennzeichneten Fassaden.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus den Regelungen von Art. 6 BayBO. Anzuwenden ist die zur jeweiligen Bauantragstellung geltende Abstandsflächenregelung. Mit den festgelegten Baugrenzen, Baulinien und Wandhöhen können die Abstandsflächen (derzeit 0,4 H, Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand) an den Grenzen der einzelnen Bauquartiere eingehalten werden. Die Belange von Belichtung, Besonnung und Belüftung sind damit gewahrt. Innerhalb der Bauquartiere kann Baurecht möglicherweise nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dies gilt z.B. im WA2.12 oder WA1.6 und hängt hier von der genauen Höheneinstellung der Gebäude bzw. der Grundfläche der Gebäude ab. Zwischen WA1.6 und WA1.7 können an den Stirnseiten der Gebäude beiderseits des Wegs die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Da es sich bei Baugrenzen und Wandhöhen um keine zwingenden Vorgaben des Bebauungsplans handelt, kann mit einer Reduzierung der Grundfläche oder der Wandhöhe reagiert werden. Zwischen einzelnen Gebäudeteilen innerhalb eines Bauquartiers, insbesondere in den MU- oder MK-Gebieten, ist ggf. vorhabenbezogen auf Baugenehmigungsebene eine Abweichung erforderlich.

7.4 Garagen und Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll in den einzelnen Bauquartieren fast ausschließlich in Tiefgaragen, sowie in den MU-/MK-Gebieten zusätzlich in Garagengeschoßen untergebracht werden, damit die Grundstücksfreiflächen den Anwohnern als gemeinschaftlich oder privat genutzte Gärten zur Verfügung stehen. Dazu dienen die getroffenen Festsetzungen, die jedoch zugleich genug Spielraum in der individuellen Objektplanung offenhalten sollen.

Mit den Tiefgaragen bzw. Garagengeschoßen werden die unterschiedlichen Höhenlagen innerhalb der einzelnen Bauquartiere überbrückt. Daher kommt es teilweise zu einem Versatz im Innenhof um ein Halbgewölb, maximal um ein Gewölb. In flächenmäßig kleinen Bauquartieren mit einer hohen Gewölbfläche kann es erforderlich werden, Stellplätze in zweigeschossigen Tiefgaragen unterzubringen. In den MU-/MK-Gebieten an der Sternschanzenstraße werden die Innenhöfe bzw. Bereiche mit ungünstiger Belichtung für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt. Dabei sollen die Stellplätze so angeordnet werden, dass es keine Auswirkungen auf die Außenfassaden der Bauquartiere, die gut belichtet werden können, gibt. Davon

ausgenommen ist die Nordfassade des MU2.2, hinter der möglicherweise Stellplätze untergebracht werden müssen. Dieses Quartier wäre alternativ auch zur Errichtung einer Quartiersgarage geeignet, sofern die nach Süden und Westen orientierten Fassaden im Erdgeschoss mit einer dienstleistungs- oder gastronomischen Nutzung belegt werden.

Die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen und der Gemeinschaftsgarage sind im Bebauungsplan geregelt. Die Zufahrten liegen alle am Alfred-Böswald-Ring, so dass der innere Bereich des Quartiers freigehalten werden kann von privatem KFZ-Verkehr. Zudem ermöglichen sie eine wirtschaftliche Aufteilung der Parkierungsflächen, der Zugänge, und beachten v.a. die hängige Lage, die wesentlichen Einfluss auf die Länge der Rampen hat. Von der Lage der Tiefgarage kann jedoch in begründeten Fällen abgewichen werden, sofern sie weiterhin an der Ringstraße zu liegen kommen. Eine Festlegung ist zunächst für die Herstellung der Straße und zur Bearbeitung von Fachthemen / -gutachten erforderlich. Begründete Fällen ergeben sich vorrangig aus der genaueren Objektplanung mit Festlegung von Zugängen, Zufahrten, Rampen und Treppenhäusern.

Mit weiteren Vorgaben soll sichergestellt werden, dass die Tiefgaragen auch in Hanglage in die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen landschaftsplanerisch hochwertig eingebunden und ein verträgliches Bild entlang öffentlicher Flächen entsteht. In Hanglage dürfen Tiefgarage zur Überwindung von Höhendifferenzen oder zur Ableitung von wild abfließendem Wasser talseitig mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m aus dem Gelände hervorstehen. Die davor liegenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mind. 1,0 m zu bepflanzen. Nicht überbaute Teile von Garagengesossen 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.

Stellplatznachweis

Ein überschlägiger Stellplatz-Nachweis wurde im städtebaulichen Bau- und Nutzungskonzept erarbeitet. Der tatsächliche Nachweis hängt wesentlich von der Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen sowie vom Stellplatzschlüssel (s. Stellplatzsatzung) ab und ist zur Bauantragstellung vorzulegen. Es gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Donauwörth in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Ergänzend zu der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth wird geregelt, dass Bauvorhaben und Nutzungen im SO-ADH keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auslösen.

Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung gelten unvermindert weiter.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten und der Stadt Donauwörth stark reduziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Studio Morpho-Logic und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten ein Qualitätshandbuch entwickelt, in dem gestalterische Empfehlungen

und vorbildliche Beispiele zusammengestellt sind. Damit können die Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan kurzgehalten werden. Das Qualitätshandbuch ist zu beachten.

Dachgestaltung der Hauptgebäude

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild 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 festgesetzt. Vorgegeben sind daher ausschließlich Flachdächer (aus technischen Gründen bis zu 5° Dachneigung) vorgegeben, deren Dachfläche zu mindestens 75% mindestens extensiv zu begrünen ist. Als Mindestsubstrathöhe werden 12 cm vorgegeben, um einem Nährstoffmangel bei Trockenheitsperioden entgegen zu wirken. Die Konstruktion von Flachdächern wurden in den letzten Jahren weiterentwickelt und entspricht hohen Anforderungen an Dichtigkeit, Langlebigkeit, Pflegeaufwand und Wirtschaftlichkeit. Sowohl beim Schichtenaufbau, als auch bei der Anlage von Randstreifen, Abläufen etc. sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (z.B. Flachdachrichtlinie). 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. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch die Lage auf dem Schellenberg mit weiten Ausblicken in das Donautal und nach Süden hin aus. Flachdächer können als Dachterrassen genutzt werden und ermöglichen damit eine optimale Nutzung der Lagegunst. Die

Einfriedungen

Um den offenen und durchlässigen Charakter des Gebietes zu sichern, werden Einfriedungen nicht entlang der Verkehrsflächen zugelassen. Die Einfriedungen in den Innenhofbereichen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zugelassen. Die Errichtung mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm, ohne durchgehenden Sockel, sichert die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Die Unzulässigkeit von vollflächig geschlossenen Zaunanlagen (wie z.B. Mauern, Gabionenwände) ermöglicht angemessene Durch- und Einblicke und fördert damit die soziale Vernetzung der neuen Bewohner und das Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Raum. 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 Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedung bzw. Sichtschutzelemente sollen jeweils ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen. Als Mittel, um Wohnungsgärten und Terrassen vor unerwünschten Einblicken zu schützen, sind Hecken- und Strauchpflanzungen erwünscht.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Zur Sicherung eines hochwertigen Erscheinungsbildes in den Wohnstraßen und -wegen gelten Regelungen für Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern. Sie sind

im Idealfall in Gebäude integriert oder so eingehaust, dass die Behälter von öffentlichen Flächen, z.B. Straßen oder Grünflächen, aus nicht sichtbar sind.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

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, sickertauglich 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.

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.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzlisten, gegliedert nach Wuchsordnung bzw. besondere Klima-/ Zukunftsbäume, die zur Pflanzung empfohlen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen urbanen Bereich, der stark innerörtlich geprägt ist. Von der Vorgabe zur Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze wurde daher abgesehen. Klimabäume sind besonders robuste Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut ertragen oder sich gegenüber Wetterextremen wie Stürmen oder stark schwankenden Temperaturen unempfindlich zeigen. In einem weitgehend versiegelten Umfeld mit dichter Bebauung ist zusätzlich wichtig, dass die dort gepflanzten Bäume „stadtklimatauglich“ sind. Um die Gestaltungsvielfalt und Anpassung an den Klimawandel nicht einzuschränken, werden „Klimawandelgehölze“ im Geltungsbereich weiterhin zuzulassen.

Bei Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden. Obstbäume sind Kulturpflanzen, die eine regelmäßige Pflege benötigen.

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.

Grünordnung im privaten Bereich

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein mittlerer oder zwei kleine standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand eingerechnet werden. Durch die Festsetzung wird eine gute Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Bei den Wohnnutzungen sind die privaten Sondernutzungsflächen in den Erdgeschossen auf eine Tiefe von 5 m ab Gebäudekante durch Festsetzung beschränkt. Die Festsetzung hat zum Ziel eine angemessene nutzbare Gemeinschaftsfläche für alle Bewohner zu schaffen.

Um in den Vorgartenzonen eine hohe Durchgrünung sicherzustellen wird festgelegt, dass Vorgärten als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Klassische Kies- und Schottergärten sind 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.

Um eine einheitliche Gestaltung und einheitliche Materialität der Öffentlichen Plätze bis an die Gebäudefassaden zu erhalten, sind in den Vorzügen der Gebäude MU2.1, MU2.2, MK 1.1 und SO-ADH, die direkt an die öffentliche Platzflächen anschließen, baugleich mit der anschließenden Platzgestaltung auszuführen.

7.7 Geländeänderungen und Stützmauern

Das vorhandene Gelände ist zudem in einem von der vorhergehenden Nutzung und vom Rückbau geprägten Zustand, das für den Anschluss an die geplanten Verkehrsflächen und zur Herstellung nutzbarer Grundstücksflächen weiter verändert werden muss. Das geplante Gelände unterliegt ferner den Vorgaben aus der Starkregenanalyse. Die Ergebnisse der Analyse hängen wesentlich von dem zugrunde gelegten Geländemodell ab, das im Laufe des Analyseprozesses so optimiert wurde, dass der Abfluss bei Starkregenereignissen über die zukünftig öffentlichen Flächen bewerkstelligt werden kann. Es ist daher notwendig, die Herstellung des geplanten Geländes und den möglichen Abweichungsspielraum, der sich in den zulässigen Geländeänderungen niederschlägt, im Bebauungsplan zu regeln.

Zum Anschluss an die geplanten Verkehrsflächen und für einen barrierefreien Zugang zu den Gebäuden dürfen allgemein Abgrabungen und Aufschüttungen bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens vorgenommen werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Realisierung von Aufenthaltsräumen in Tiefgeschossen sind ausgeschlossen werden, da sich mit der Kuppenlage und der leichten Hangneigung

keine Ausbildung von Hanggeschossen ergibt. Geländemodellierungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände sollen jedoch möglich bleiben. Weiterhin sind Geländemodellierungen möglich aus funktionalen Gründen, wie der Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, bei Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen, für Flut- und Sickermulden und für Modellierungen bei Spielplätzen, um deren Spielwert und Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Aufgrund der bestehenden Topographie des Geländes werden Stützmauern 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. Hierdurch sollen hohe Stützmauern, die ggf. zusätzlich eine Absturzsicherung benötigen, und eine unnatürliche Geländeabstufung verhindert werden.

Ausnahmen zur schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser sind in begründeten Fällen möglich. Damit wird individueller Handlungsspielraum zur Freihaltung des Grundstücks von vorbei- oder durchfließendem Wasser eingeräumt. Es ist zu beachten, dass sich die Situation für Unterlieger, beispielsweise durch eine Veränderung der Abflusssituation, nicht verschlechtern darf.

Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

7.8 Ausnahmen und Befreiungen

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.

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 Sachverhalt¹⁰, 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“¹¹. 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:

¹⁰ Entscheidung des BVerwG vom 20.11.1989 – 4 B 163/89

¹¹ Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB, BauGB § 31, Rn. 35 -38, September 2019

- 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 Wandhöhe (Nr. 3.3)
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: Baulinie (Nr. 4.1), Baugrenze (Nr. 4.3)
- Regelungen des Nutzungszwecks von Flächen: Flächen für Versorgungsanlagen (Nr. 5)
- Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 10, Nr. 11)
- Gestalterische Regelungen: Regelung von Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude (Nr. 13.1)
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Nr. 14).
- Regelungen zur Sicherung eines geordneten Abflusses bei Starkregenereignissen: Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens (Nr. 3.7), sofern es zu Einschränkungen der Überflutungsfreiheit des Erdgeschosses kommt; Vorgaben zum Umgang und zur Drosselung von Niederschlagswasser, zur Anlage von Flutmulden (Nr. 12).

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 Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet, Sondergebiet sowie Verkehrs- und Grünflächen die Intensität der Nutzungen im Hinblick auf Versiegelung und die Lärmimmission 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 berücksichtigt werden müssen. Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen bezogen auf die Schutzgüter.

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

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Ergebnis als „mittel – stark“ eingestuft.

Eine städtebaulich wichtige Bedeutung besitzt aufgrund der Lage die zentrale Grünfläche und der weitgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass sich die Flächen v.a. in Bezug auf Gehölzflächen (Verlust von ca. 1.500 m²) und Grünflächen (Verlust von ca. 27.000 m²) verändern. Bei der extensiven Grünfläche (ehemaliger Exerzierplatz) geht die komplette Fläche mit ca. 8.000 m² verloren (genaue Flächenangaben s. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Teil B Umweltbericht).

Mit der Zuordnung externen Ausgleichsflächen wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe erzielt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Ausgleichsfläche nicht in diesem Bebauungsplanverfahren, sondern separat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Wasserrechtsbehörden bzw. dem Wasserwirtschaftsamt erfolgt ist.

8.2 Artenschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)¹² vor. Die Kartierungen der betroffenen Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Vögel wurde zwischen 06/2020 bis einschließlich 06/2021 durchgeführt.

Dem gutachterlichen Fazit ist zu entnehmen, dass sich an allen Gebäuden des BA 2 Möglichkeiten für Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze befinden. Spechtbäume oder andere Höhlenbäume, die für Höhlenbrüter oder Höhlennutzer Bedeutung haben könnten, konnten nur im Bereich westlich des Sportplatzes nachgewiesen werden.

¹² BILANUM Dr. Schmidt (Nr. 20-06-538, vom 15.04.2024)

Daher bieten die Gehölze im Untersuchungsraum v.a. weit verbreiteten Gehölzbrütern (Zweig- und Bodenbrütern) Lebensraum.

Es wurden insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen (27 Arten als Brutvögel, Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch als Durchzügler). Als streng geschützte Art wurden Feld- und Haussperling, Mauersegler und Weißstorch im Untersuchungsraum festgestellt – der Weißstorch als Durchzügler. Aufgrund der Beobachtungen von Mauerseglern wird der Brutbestand im Bauabschnitt 2 auf 10 – 15, maximal bis zu 20 Paare dieser Art geschätzt.

Hinsichtlich Fledermäuse ist überwiegend von Sommerquartieren in den Gebäuden auszugehen, die Turnhalle (Gebäude 15) ist potenziell als Winterquartier geeignet und aufgrund von Kotspuren sind in Gebäude 47 Wochenstubenquartiere anzunehmen.

Im östlichen Randbereich des ehemaligen Exerzierplatzes wurden 5 adulte Zauneidechsen beobachtet (2 Weibchen und 3 Männchen). Jungtiere konnten nicht nachgewiesen werden. Daher wird das Zauneidechsen-Vorkommen als nicht-reproduktive Population mit geringer Individuenzahl, geschätzt 30 Individuen, gewertet.

Bei den Kartierungen zu BA 2 ist im Sommer 2020 eine gefährdete Heuschreckenart (Blaufügelige Ödlandschrecke, *Oedipoda caerulescens*, Rote Liste: 3) in hoher Individuenzahl und unterschiedlichen Entwicklungsstadien aufgefallen. Diese Art ist keine FFH-Art, daher für den speziellen Artenschutz nicht relevant. Als national geschützte Art ist sie aber bei der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung zu berücksichtigen.

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.
- Anbringen von Einwegverschlüssen an der Südfront des Gebäudes 15 (Turnhalle): Verhängen der aufgebrochenen Verschalungen mit Folien im Oktober 2021 zur Vermeidung einer Besiedlung vor dem Abriss im Winter 2021/2022.
- In Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) liegt der geeignete Zeitraum zur Entfernung von Bäumen, Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs zwischen Ende Oktober und Mitte März, d.h. außerhalb der Aktivitätsperiode. Da die Tiere in diesem Zeitraum größtenteils im Boden in Winterstarre und somit weiterhin im Vorhabengebiet befinden, dürfen in dieser Zeit keine Eingriffe in den Boden

stattfinden. Daher sind im Zeitraum zwischen Oktober und Februar lediglich Fällungen von Bäumen und das oberirdische Freistellen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September können erforderliche Bodenarbeiten durchgeführt werden (LfU 2020b).

- Keine Lagerfläche im östlichen Teilbereich des ehemaligen Exerzierplatzes bis zum Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse im Mai/Juni 2022, um eine Tötung von Individuen während der Winterruhe zu vermeiden und den Tieren im Frühjahr 2022 eine Ausweich-/Fluchtmöglichkeit in die östlich und südlich angrenzenden Freiflächen zu ermöglichen.

Im Plangebiet wurde ein Rückzugsraum für Zauneidechsen freigehalten und zum Schutz dieses Bereiches ein Bauzaun zu errichtet, der für die Dauer der Rückbauarbeiten kontrolliert und funktionsfähig erhalten wurde.

- Erhalt von Gehölzen, so weit als möglich und
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet.
- Anlage von Nist-/Quartierplätzen an neuen, geeigneten Gebäuden für Gebäudebrüter (3 für Turmfalken, 10 für Mauersegler) in einer Höhe > 6 m und Gebäudefledermäuse (4 Gruppen à 5 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in der Fassade bzw. unter Putz (Fassadenröhren, Quartier- und Ganzjahress-teine), vorzugsweise nach Süden orientiert, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt, in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste vor die Anflugöffnung ragen) an neuen, geeigneten Gebäuden).
- Anlage von Kleinstrukturen / Habitatelementen für Zauneidechsen in Fl.-Nr. 140, Gemarkung Zirgesheim: Lebensraumoptimierung als Ausgleich für Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen der Zauneidechse durch Anlegen geeigneter Kleinstrukturen/Habitat-elemente (z.B. Steinlinsen / reptiliengerechte Gabionen mit vorgelagerten Sandlinsen, Totholzhaufen / Baumwurzelstöcken).
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Bauphase.

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 den nachfolgend angegebenen Fristen bereits umgesetzt wurden:

- Für Fledermäuse wurden 4 Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen eingriffsnah angebracht.

Sollte sich bei der Kontrolle/Reinigung der Kästen herausstellen, dass die Kästen voll belegt sind/waren, so sind nach Abstimmung mit der UNB LRA DON ggf. weitere Überwinterungskästen aufzuhängen.

- Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in 10 Gruppen zu je 5 Kästen wurden bis Ende März 2022 möglichst eingriffsnah und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufgehängt, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt.
Wichtig ist dabei auch im Weiteren, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste vor die Anflugöffnung ragen.
- Anlage von 5 Nisthilfen für Turmfalken bis Ende März 2022,
- Anlage von insgesamt 20 Nisthilfen (je 5 Nisthilfen in 4 Gruppen) für Mauersegler in einer Höhe > 6 m an einer dem Eingriffsort nahgelegenen Gebäudekulisse mit imitiertem Giebeldach bis Ende April 2022.
- In den zu erhaltenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes wurden 20 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung (Höhlen, Halbhöhlen, Rotschwanz-Nistkästen) eingebracht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung dieser Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, 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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Firma igi CONSULT GmbH vom 19.03.2026 mit der Berichts-Nr. C230068-2 angefertigt, um einerseits die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet von Emittenten außerhalb des Gebiets einwirken, zu ermitteln und zu bewerten. Andererseits wurden anhand von Schallausbreitungsrechnungen grundlegende Aussagen zu künftig erwarteten Geräuschemissionen innerhalb des Gebiets getroffen. 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 verfahrensgegenständlichen zweiten Bauabschnittes des Alfred-Delp-Quartiers, d.h. im Prognose-Planfall des Jahres 2035, im Vergleich zum Prognose-Nullfall, d.h. gänzlich ohne Realisierung des Quartiers, zu erwarten ist, liegt eine Verkehrsuntersuchung von Juni 2023 vor. Die Verkehrsmengenströme sind dezidiert für den geplanten Kreisverkehrsplatz der unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Sternschanzenstraße mit der daran anbindenden Jurastraße aufgeschlüsselt. In die schalltechnische Betrachtung gehen weiterhin die sich südlich anschließende Schellenbergstraße und die weiter entfernte, aber stark frequentierte Bundesstraße B 2 ein.

In der Bauleitplanung sollten infolge Verkehrslärms 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 vorliegenden Gebietseinstufungen sind in den Urbanen Gebieten (MU) Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und im Kerngebiet (MK) von tagsüber 63 dB(A) und nachts 53 dB(A) maßgebend. In den Einwirkungsbereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Spätestens ab Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) zur Tagzeit und 54 dB(A) zur Nachtzeit im MU und MK sowie 59 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit im WA müssen zwingend Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Als Ergebnis der schalltechnischen Prognoseberechnungen werden am nordwestlichen Rand des Plangebietes an den zur Sternschanzenstraße hin orientierten Gebäudeseiten der MU- und MK-Gebiete größtenteils die Orientierungswerte und bereichsweise, vor allem zur Nachtzeit, auch die Immissionsgrenzwerte überschritten. An der südwestlichen Ecke des Wohngebietsareals sind Überschreitungen des Nacht-Grenzwertes und des Tag-Orientierungswertes zu verzeichnen. Darüber hinaus wird im WA-Gebiet, vor allem entlang der südlichen Bebauungsplangrenze der Nacht-Orientierungswert übertroffen.

An den Gebäudeseiten, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV anliegen, sind für Räume, die nach der DIN 4109 1 schutzbedürftig sind, Schallschutzvorkehrungen baulicher und/oder passiver Art zu treffen. Für Lüftungszwecke sollte zumindest ein Fenster an Fassadenbereichen eingeplant werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind. Die Immissionsbereiche mit Grenzwert-Überschreitungen sind in den nachfolgenden Abbildungen gekennzeichnet (violett eingefärbt) und im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, Fenster zur Raumlüftung von Fassadenseiten weg zu orientieren, an denen auch die um 4 dB niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten werden (türkis eingefärbt).

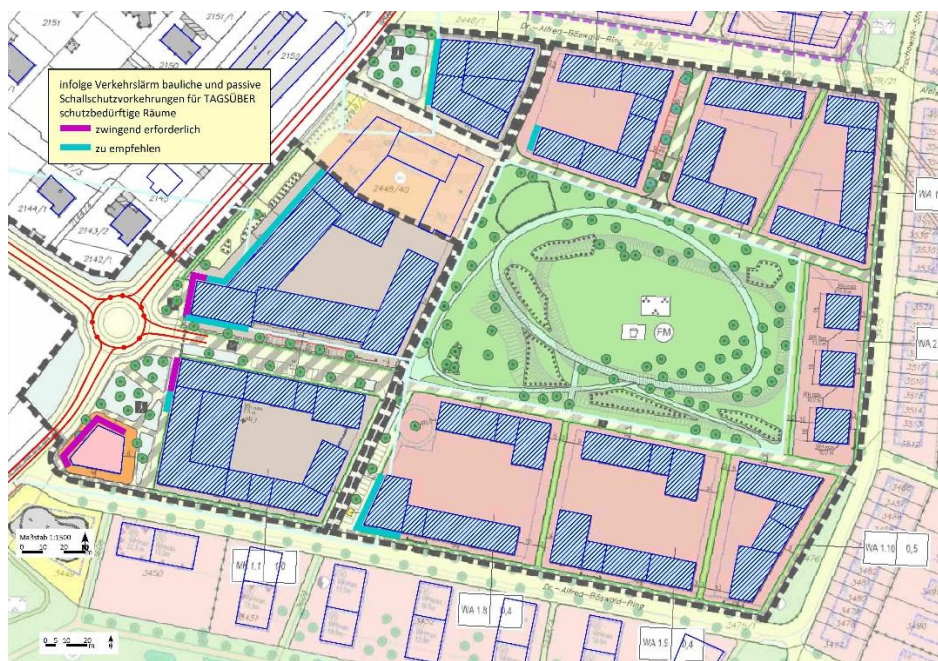


Abb. 11: Fassadenteile mit Pflicht und Empfehlung für bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen TAGS

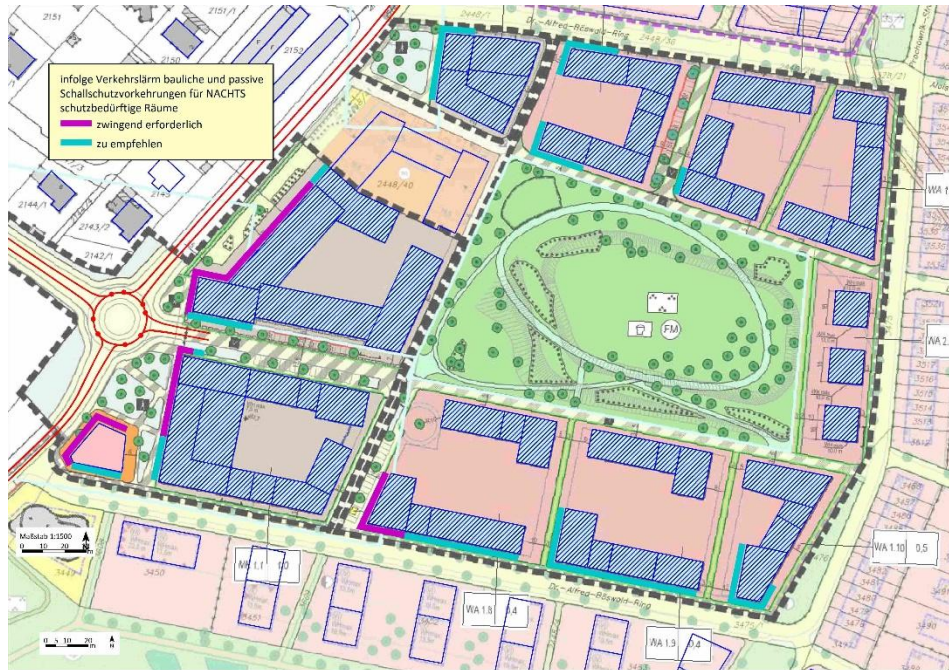


Abb. 12: Fassadenteile mit Pflicht und Empfehlung für bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen NACHTS

Wenn nach Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle insbesondere von Grenzwert-Überschreitungen betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, können als Alternative den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumlüftung Glasvorbauten vorgesetzt werden oder müssen zumindest für Schlafräume technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

planbedingter Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung sind weiterhin mögliche negative Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnachbarschaft durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Alfred-Delp-Quartiers auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen untersucht worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung liefern die schalltechnischen Berechnungen zum Prognose-Planfall unter Berücksichtigung auch des Kreisverkehrsplatzes gegenüber dem Prognose-Nullfall, das heißt der Vergleich des erwarteten Verkehrsaufkommens mit und ohne Verwirklichung des Bebauungsplanvorhabens (2. Bauabschnitt), am bestehenden Wohngebiet gegenüber der Sternschanzenstraße in der ersten und zweiten Gebäudereihe Pegelerhöhungen um bis zu 3 dB. In der Folge wird die Stadt Donauwörth an diesen Gebäuden bzw. an den jeweils betroffenen Fassadenbereichen die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen prüfen lassen.

Auch wegen der Umgestaltung der Kreuzung Sternschanzenstraße / Jurastraße in einen Kreisverkehrsplatz, was nach der 16. BImSchV einen erheblich baulichen Eingriff darstellt, ist am dort nächstgelegenen Wohngebäude eine Prüfung auf mögliche

Schallschutzansprüche vorzunehmen. Werden im Ergebnis mit der bestehenden Bausubstanz eines betroffenen Wohnhauses die vorgegebenen, einschlägigen Rauminnenpegel der 24. BImSchV nicht eingehalten, kann dem Grunde nach auf Gemeindegeldern eine Aufbesserung der Schalldämmung bzw. der Austausch von Fenstern und der Einbau von Lüftungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Schallschutzmaßnahmen

Wird zum bestehenden Wohngebiet „Parkstadt Süd“ hin eine 2,5 m ü. Gelände hohe aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand etc.) errichtet, entfallen für im Erdgeschoss sich befindende schutzbedürftige Räume weitgehend die Anspruchsvoraussetzungen für passiven Schallschutz. Um zum überwiegenden Teil auch das 1. Obergeschoss ausreichend abzuschirmen, wäre eine Höhe des aktiven Lärmschutzes von mindestens 3,5 m erforderlich.

Als insgesamt schalltechnisch wirkungsvoller erweist sich eine womöglich umsetzbare Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Sternschanzenstraße auf 30 km/h. Auf dieser Grundlage verbleiben im bestehenden Wohngebiet im Hinblick auf die Nachtzeit keine und im Hinblick auf die Tagzeit zwei Gebäude bzw. drei Fassadenbereiche mit dem Grunde nach bestehendem Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen. Wird die 30 km/h-Geschwindigkeitsregelung auf die Jurastraße ausgedehnt, ist die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrslärms gänzlich unproblematisch. Von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf den vorbeiführenden Straßen würde zudem das Plangebiet profitieren.

Gegen die Errichtung einer entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Sternschanzenstraße sprechen andere, seitens der Stadt Donauwörth im Abwägungsprozess vorgebrachte Belange, wie das Ortsbild, die Verschattung der Wohngrundstücke oder die Verhältnismäßigkeit der Kosten. Diese Gesichtspunkte treffen im Wesentlichen bzw. noch deutlicher in der Frage eines aktiven Lärmschutzes an der Jurastraße zu.

Auch zum geplanten Alfred-Delp-Quartier hin scheidet nach Gemeindeangaben die Errichtung einer Lärmschutzwand etc. vor allem aus städtebaulichen Gründen aus. Hinzukommt, dass eine Lärmschutzeinrichtung in noch verträglicher Höhe hauptsächlich das Erdgeschoss abschirmen würde, in dem in den angrenzenden Gebieten (Urbanes Gebiet, Kerngebiet, Alfred-Delp-Haus) voraussichtlich schwerpunktmäßig nicht schutzbedürftige Nutzungen untergebracht werden.

Die baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen an vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind auf die berechneten Geräuschverhältnisse ohne aktiven Lärmschutz und ohne Geschwindigkeitsbeschränkung auf den vorbeiführenden Straßen abgestellt. Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich ihrer Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 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.

Auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist bei Bauvorhaben mit schützenswerten Räumen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 auf Grundlage der zum Genehmigungszeitpunkt maßgebenden örtlichen und verkehrlichen Gegebenheiten zu führen.

Aktiver Lärmschutz

Aktiver Lärmschutz kann in unterschiedlicher Art und Weise vorgenommen werden. Folgende Möglichkeiten wurden geprüft:

- Errichtung von Lärmschutzwänden

Wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände zeichnen sich durch ihre Geschlossenheit in maßgeblicher Höhe aus.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im städtebaulichen Entwurf bzw. in der Rahmenplanung nicht vorgesehen. Sie steht dem Gedanken, die Quartierseingänge mit Plätzen zu öffnen, entgegen.

Lärmschutzwände zu Bestandsgebieten können nur in bestimmten Teilabschnitten eine Verbesserung erzielen und sind bei begrenzter Höhe nur im Erdgeschoss wirksam. Eine übermäßige Höhe wiederum führt zur Verschattung der Grundstücksfreiflächen oder der Gebäude und zu einer Änderung der Blickbeziehungen. Diese Veränderungen werden seitens der Anwohnerschaft häufig als negativ wahrgenommen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bis zur Höhe der Fenster im obersten Geschoss führt zudem zu immensen Kosten. Die Kosten für eine Lärmschutzwand sind um ein Vielfaches höher als die anderer Maßnahmen bei zugleich nur eingeschränkter Wirksamkeit.

Zur ungenügenden Wirkung derartiger Lärmschutzwände kommt die trennende Wirkung hinzu, die zu einer Abriegelung des Bestands- oder des Neubaugebiets führen würde. Die o. g. Vernetzung, die Öffnung an den Quartierseingangsplätzen etc. sind jedoch aus der Perspektive der Stadtentwicklung wesentlich und daher bereits in den städtebaulichen Ideenwettbewerb eingeflossen. Eine Lärmschutzwand steht diesen Planungszielen entgegen und würde das Stadtbild negativ beeinträchtigen.

- Geschwindigkeitsreduzierung

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Jurastraße, z.B. zwischen der westlichen Zufahrt zum Freibad-Parkplatz und dem Kreisverkehr, und auf der Sternschanzenstraße, z.B. von südlich des Wasserhochbehälters am Quartierseingangsplatz vorbei über den Kreisverkehr hinaus ggf. bis zur nördlichen Einmündung des Böswald-Rings in die Sternschanzenstraße, trägt zu einer Reduzierung der Lärmbelastung bei.

Damit gehen weitere positive Effekte auf die Verkehrssicherheit zwischen Freibad und neuem Quartierseingangsplatz einher, insbesondere für Fußgänger, Radfahrer sowie jüngere und ältere Verkehrsteilnehmer.

- Lärmindernder Asphalt

Bei geringen Geschwindigkeiten ist der Effekt von sog. „Flüsterasphalt“ gering (Motorgeräusch überwiegt). Die Wirksamkeit ist zudem zeitlich begrenzt, da sie mit dem Zusetzen der Poren im Belag abnimmt.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde als aktive Lärmschutzmaßnahmen die Geschwindigkeitsreduzierung genauer untersucht. Die übrigen aufgezeigten Möglichkeiten wurden nach Prüfung und Einordnung in übergeordnete, ebenfalls abwägungsrelevante Belange, nicht weiterverfolgt.

Es wird auf die in der Planung bereits getroffenen planerische Vorsorge hingewiesen:

- Im Plangebiet wurden gemischt genutzte Quartiere entlang der Sternschanzenstraße angeordnet, die zu einer Belebung bzw. Urbanität des öffentlichen Raums und einer Vernetzung mit der Parkstadt beitragen und zugleich weniger sensibel sind gegenüber einwirkendem Lärm als beispielsweise eine Wohnnutzung.
- Ein Abrücken der Bebauung ist im Plangebiet umgesetzt (Erhalt Straßenbegleitgrün entlang der Sternschanzenstraße, Anordnung Quartierseingangsplätze). Größere Abstände wurden aufgrund des damit einhergehenden Verlusts bebaubarer Fläche für wirtschaftlich nicht vertretbar angesehen und daher nicht weiter verfolgt.

Gutachterliche Prüfung aktiver Maßnahmen:

Wird zum bestehenden Wohngebiet „Parkstadt Süd“ hin eine 2,5 m ü. Gelände hohe aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand etc.) errichtet, entfallen für im Erdgeschoss sich befindende schutzbedürftige Räume weitgehend die Anspruchsvoraussetzungen für passiven Schallschutz. Um zum überwiegenden Teil auch das 1. Obergeschoss ausreichend abzuschirmen, wäre eine Höhe des aktiven Lärmschutzes von mindestens 3,5 m erforderlich.

Als insgesamt schalltechnisch wirkungsvoller erweist sich eine womöglich umsetzbare Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Sternschanzenstraße auf 30 km/h. Auf dieser Grundlage verbleiben im bestehenden Wohngebiet im Hinblick auf die Nachtzeit keine und im Hinblick auf die Tagzeit zwei Gebäude bzw. drei Fassadenbereiche mit dem Grunde nach bestehendem Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen. Wird die 30 km/h-Geschwindigkeitsregelung auch auf die Jurastraße ausgedehnt, ist die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrslärms sowie der erheblich bauliche Eingriff in den Verkehrsknotenpunkt „Sternschanzenstraße / Jurastraße“ gänzlich unproblematisch. Von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf den vorbeiführenden Straßen würde zudem das Plangebiet profitieren.

Abhängig davon, ob eine schallmindernde Maßnahme (Lärmschutzwand an der Sternschanzenstraße, Tempo 30-Regelung) letztlich realisierbar ist, wird die Stadt Donauwörth für die relevanten Bestandsgebäude bzw. Fassadenbereiche in der ersten und zweiten Reihe zur Sternschanzenstraße, an denen sich die Beurteilungspegel um aufgerundet 3 dB oder mehr erhöhen, die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden prüfen lassen. Die Prüfung und sodann ggf. erforderliche zeitnahe Umsetzung von Maßnahmen und/oder Entschädigungszahlungen können nachgelagert, also nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, erfolgen.

Damit stehen der Errichtung eines Kreisverkehrs immissionsschutzrechtliche Belange nicht grundsätzlich entgegen. Es bestehen auch für den Siedlungsbestand ausreichend viele Möglichkeiten für passive Schutzmaßnahmen, die unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden können. Ein Anspruch gegenüber der Stadt Donauwörth kann mit einem Nachweis der Betroffenheit schutzbedürftiger Räume und einer über eine Prüfung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geltend gemacht werden.

Freizeitlärm

Die zu erwartende Geräuschkulisse durch das sich südwestlich an das Bebauungsplangebiet anschließende städtische Freibad ist schalltechnisch nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen. 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 resultiert am westlichen Rand des am nächsten zum Freibad bzw. zum zugehörigen Pkw-Parkplatz liegenden Sondergebietes ein Beurteilungspegel von 56 dB(A), der somit die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) bzw. 63 dB(A) - entsprechend der Schutzbedürftigkeit von Kerngebiets- bzw. Urbanen Gebietsbebauung - unterschreitet.

gewerbliche Lärmarten

In einem Abstand von ca. 100 m von der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich nördlich 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 der geplanten MU- und WA-Gebiete die Immissionsrichtwerte der für Gewerbelärm geltenden TA Lärm um jeweils mehr als 6 dB unterschritten werden und somit bereits kein maßgeblicher Geräuschbeitrag zu verzeichnen ist.

In den Kern-, Sonder- und Urbanen Gebieten muss eine gewerbliche Nutzung im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die in der Umgebung bestehen, genehmigt sind oder zulässig sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall einer im MK, MU oder SO geplanten oder umgeplanten Wohnnutzung sicherzustellen, dass auf Nachbarflächen bestehende oder genehmigte Gewerbenutzungen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Berechnungen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanstandes machen deutlich, dass die insbesondere im MK 1.1 mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäftes und/oder von Fachmärkten in schallschutztechnischer Hinsicht grundsätzlich realisierbar ist. Geräuschwirksam wird voraussichtlich vor allem die öffentliche Erschließungsstraße, südlich am Plangebiet vorbei verlaufend und zum angrenzenden Wohngebiet des 1. Quartierabschnitts hin gerichtet, sein. Auf dem privaten Anlagengelände werden im Zusammenhang mit dem Pkw-Kunden- und Warenlieferverkehr nur Zu- und Abfahrtsgeräusche ab der Grundstücksgrenze

maßgebend sein. Von Pkw-Parkvorgängen und Warenentladungen ist ausschließlich innerhalb der geschlossenen Bebauung ohne bedeutende Außenwirkung auszugehen.

Ebenso ist aufgrund einer Voruntersuchung die Tiefgaragenzufahrt am südlichen Rand der Fläche MK1.1 im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Form der geplanten MU-Bebauung (MU 2.1) sowie der angrenzenden WA-Bebauung (WA 1.8) als schalltechnisch verträglich einzustufen.

Hinweise

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren von gewerblichen Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauvorIV abzustimmen.

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. Sie werden ferner nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Donauwörth zur Einsicht bereitgehalten.

Luftwärmepumpen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Hierdurch wird eine eindeutige und klare Regelung im Rahmen der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten getroffen. Lärmbeschwerdefälle aufgrund von Wärmepumpen werden von vornherein vermieden. Tritt trotzdem ein Beschwerdefall auf, kann auf die Regelung zurückgegriffen werden und einfacher Abhilfe geschaffen werden.

Weitere Informationen und Beurteilungshilfen von Luft-Wärmepumpen bietet das Bayerische Landesamt für Umwelt auf seiner Internethilfe in der Rubrik Lärm unter dem Stichwort „Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen“ oder im Faltblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“.

9.2 Hochwasserschutz, Starkregen

Bereits zum 1. Bauabschnitt hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth Zielvorgaben für den Untersuchungs- und Planungsprozess im Hinblick auf die Risikovorsorge und Gefahrenabwehr von Starkregenereignissen definiert, die auch für den vorliegenden 2. BA gelten sollen:

- Alle weiteren Schritte der Starkregenanalyse und die daraus abzuleitenden öffentlichen Maßnahmen sollen auf einem 100-jährlichen Regenereignis aufbauen.
- Für eine langjährige Sicherung der Abflussverhältnisse sind die Wassermengen über die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abzuleiten. Private Grundstücksflächen sind für ein 100-jährliches Regenereignis überflutungsfrei zu halten (nur in wenigen Fällen kann eine Überflutung nicht vollständig ausgeschlossen (s. Gefahrenkarte; mit geeigneten Maßnahmen werden die Auswirkungen minimiert und können im Rahmen des geplanten Monitorings überwacht werden).
- Dabei können Maßnahmen zur Lenkung der Wassermengen in Einzelfällen zu Lasten der generell angestrebten Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gehen.
- Der Regelungsumfang des Bebauungsplans soll vorrangig die privaten Baugrundstücke umfassen und mit einem schadlosen Abweichungsspielraum ausgestaltet sein. Für die öffentlichen Flächen können die Vorgaben der Starkregenanalyse unmittelbar umgesetzt werden.
- Die Starkregenanalyse ist weiter zu verfeinern, um belastbare Aussagen für die Bauleitplanung zu erhalten.

Für das Alfred-Delp-Quartier wurde ein Starkregenmanagement durch das Ingenieurbüro ArnoldConsult erarbeitet, das die gesamte Fläche umfasst und ein durchgehendes Maßnahmenkonzept beinhaltet. Dazu wird auf die vorhandene Untersuchung für den 1. Bauabschnitt aufgebaut und das Gutachten um weitere Aussagen zum gegenständlichen 2. BA ergänzt (s. Anlage, Bericht vom März 2026). Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung (s. S. 44):

„Die Gefährdungslage durch Starkregenereignisse wurde sowohl für den Bereich des Bebauungsplangebietes im Alfred-Delp-Quartier als auch im unmittelbar angrenzenden Umland durch hydraulische Berechnungen ermittelt und in Gefahrenkarten dargestellt.

Über die Methode der Differenzenbildung wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Abflussregime festgestellt. An Stellen mit errechneten Wasserspiegelerhöhungen wurden zunächst Bereiche für Verbesserungsmaßnahmen gekennzeichnet. Diese wurden für die Bauabschnitte 1 und 2 in das Modell implementiert und berechnet. Durch Einbindung des zweiten Bauabschnitts wurde die Maßnahmenliste vervollständigt. Somit können planungsbedingte Drittbetroffenheiten außerhalb des Planungsgebietes bis zu einem hundertjährigen Ereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Für die Ausgestaltung der Bebauungsplangebiete 1 und 2 wurden Maßnahmenvorschläge für die weitere Planung des Straßenraumes und der noch gefährdeten Gebäude gegeben.

Außerdem wurden weitere über den Bebauungsplan hinausgehende Hinweise zur Starkregenvorsorge gegeben.

Mit der Umsetzung der bisher erarbeiteten Maßnahmen sowie der Berücksichtigung der darüber hinaus gehenden Planungshinweise ist die Gefahr durch Starkregen für die zukünftigen Bewohner des Alfred-Delp-Quartiers beherrschbar geworden.

Eine zusätzliche Gefährdung für die Anliegergebiete ist nach Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen auch nicht zu erwarten.“

Im Plangebiet selbst konnte mit der Anpassung der Höhenlage des geplanten Rundwegs im Norden der „Grünen Mitte“ der Zufluss in die Grünfläche verbessert werden. Einzelne Höhenlagen von Gebäuden wurden angepasst. Das Höhenkonzept zum Bebauungsplan wurde aktualisiert.

Die für das Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen konnten damit alle berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen zur Regulierung des Abflussgeschehens liegen außerhalb des Plangebiets:

- Am Hochbehälter wurde das Modell verfeinert und an die hergestellte Grundstücksgrenze angepasst. Die Anpassung des Randstein am Gehwegkante entlang der Grundstücksgrenze oder die Ergänzung eines niedrigen Sockels sind weitere Maßnahmen, die außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzen sind.
- Im Landschaftspark kann mit eine Erhöhung der Einstaumenge im westliche Becken mehr Rückhalt erzielt werden
- Nord- und südwestlich dieses Beckens kann mit einer gezielten Lenkung der Abfluss zur neu gebauten Manfred-Wegenast-Straße geordnet werden.

Damit wird deutlich, dass die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans möglich ist und negative Auswirkungen auf das Abflussgeschehen bei Starkregen ausgeschlossen werden können.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Betroffen sind die Erschließungsplanung (Ausgestaltung der Verkehrsräume), die Freianlagenplanung im gesamten Alfred-Delp-Quartier sowie Anpassungen in benachbarten Straßenräumen (Sternschanzenstraße, Sperberweg, Dr.-Loeffellad-Straße). Ferner empfiehlt das Gutachten die Aufstellung eines Alarmplans.

Hinweise

Dem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung des geplanten Geländes, der Geländeänderungen sowie der Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sowie ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100, in dem die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachgewiesen wird, beizufügen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen des Starkregenmanagements können negative Auswirkungen von Niederschlägen bis zur angesetzten Jährlichkeit ausgeschlossen werden. Bei stärkeren Ereignissen als dem 100-jährlichen Starkregenereignis können Gefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Da diese Ereignisse sehr selten auftreten, wird zusätzlich zu den öffentlichen Maßnahmen und Vorgaben des Bebauungsplans auf geeignete, an die Betroffenheit angepasste individuelle Maßnahmen seitens der Grundstückseigentümer und Bauherren hingewiesen. Die Risikoabwägung ist im Einzelfall von den Grundstückseigentümern und Bauherren vorzunehmen.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.3 Denkmalschutz

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

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt folgendes Bodendenkmal, das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist:

- Befestigungsanlagen der frühen Neuzeit
(D-7-7230-0362, Bauen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

Im WA7 ist für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler bzw. seinem näheren Umfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.4 Bauschutzbereich

Das Gebiet befindet sich in einem beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich 8 des beschränkten Bauschutzbereiches. Vorhaben in Bereich 8 mit einer Hindernishöhe von über 20 Metern über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

Diese Höhe wird höchstens an wenigen Stellen im Bauquartier erreicht, z.B. am Kopfgebäude im Generationenquartier Süd (MU2.1), sofern Dachaufbauten errichtet werden. Während der Bauphase kann es, z.B. durch Baukräne, zu temporären Hindernissen im Luftraum oberhalb von 20 m Höhe über dem Gelände kommen, die gemäß den luftrechtlichen Bestimmungen melde- und genehmigungspflichtig sind.

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. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage auf dem Schellenberg mit guter Durchlüftung zur Vermeidung von Überhitzung - Erhalt von Baum- und Gehölzbestand - Ausweisung von öff. Grünflächen (ehem. Exerzierplatz) mit kühlenden Elementen - Begrünte Flachdächer zur Gebäudekühlung - Vorschlag für Baumpflanzungen auf Quartierseingangsplätzen
<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl, - Sicherung und Begrünung eines Grundstücksfreiflächenanteils - Begrünte Flachdächer zur Verzögerung des Wasserabflusses - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Starkregenerisikomanagement: Umfangreiche Untersuchung mit Festsetzung von geeigneten Schutzmaßnahmen
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser - Zuleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Grünflächen - Verdunstung auf den Dachflächen
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme geeigneter Arten für Pflanzungen

Aufgrund der exponierten Lage, der Größe der Einzugsgebietsflächen und der Geländeneigung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei

entsprechenden Starkniederschlägen durch breitflächig und wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Den Bauherren wird daher empfohlen, in eigener Verantwortung geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um Gebäude vor eintretendem Wasser zu schützen. Dies gilt besonders für Lichtschächte, Kellerabgänge, Tiefgaragenzufahrten oder auch für Rückstauklappen zum öffentlichen Kanalnetz.

Die Ergebnisse der vertiefenden Starkregen-Untersuchung sind noch abzuwarten und zu gegebener Zeit in den Bebauungsplan einzuarbeiten (s.u.).

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kompakte Gebäudeform - Errichtung eines Wärme-Versorgungsnetzes - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Errichtung eines engen Fuß- und Radwegenetzes - Anbindung des Quartiers an den Stadtbus-Verkehr vorgesehen
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtische Lage mit Fuß- und Radwegeverbindungen zu benachbarten Quartieren und in die Altstadt - Reduzierung der Wegeverbindungen für den PKW-Verkehr auf das notwendige Mindestmaß - Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch Ausweisung von Fußgängerbereichen - Förderung alternativer Verkehrsmittel (Bushaltestellen am Dr.-Alfred-Böswald-Ring) - Pflanzgebote für Bäume

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Aufgrund der besonderen Betroffenheit des Plangebiets durch Starkregenereignisse und der Untergrundverhältnisse, die einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen, wurde im Bebauungsplan der Vorgabe einer Dachbegrünung Vorrang gewährt vor einer PV-Pflicht. Die gesetzlichen Vorgaben zur Stärkung erneuerbarer Energien werden derzeit für ausreichend erachtet, insbesondere da mit weiteren Verschärfungen der Vorgaben zu rechnen ist. Empfohlen wird als Mindeststandard der Betrieb einer PV-Anlage auf den Dächern mit Speichermöglichkeit, womit ein hoher Deckungsgrad des Eigenstrombedarfs (im Jahresgang) erreicht werden kann. Auf die Möglichkeit, Dachflächen zur Stromerzeugung zu verpachten, wird hingewiesen.

9.6 Bodenschutz

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 auffälliger 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 Bauteile sowie deren Umweltrelevanz dokumentiert. Inwiefern aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Kennzeichnung auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene erforderlich wird, kann im weiteren Planungsprozess bzw. auf der nachfolgenden Planungsebene geklärt werden.

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.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird vorrangig über die Ringstraße Dr.-Alfred-Böswald-Ring, die nördlich und südlich des Plangebiets an die Sternschanzenstraße anschließt, erschlossen. Die Straße sowie die darunter liegenden unterirdischen Versorgungsleitungen befinden sich derzeit in Bau.

10.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Sternschanzenstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt¹³. Die verkehrstechnische Untersuchung geht von einer Abschätzung des Neuverkehrs aus, der sich aus Einwohner-, Beschäftigten-, Kunden-, Wirtschafts-, Besucher-, Dienstleistungs- und Güterverkehr zusammensetzt. Insgesamt ergibt sich ein Neuverkehr von 10.000 Kfz-Fahrten/Tag, in der Morgenspitzenstunde treten 730 Fahrten/Stunde, in der Abendspitzenstunde

¹³ Verkehrstechnische Untersuchung Obermeyer Infrastruktur (P.-Nr. 28779, vom 16.03.2023)

ca. 960 Fahrten/Stunde auf. Die Untersuchung umfasst ferner ein Modell zur Verteilung des Verkehrs, der aus dem Gebiet vorrangig über die bestehende Jura- und Schellenbergstraße dem überörtlichen Verkehrsnetz zugeführt wird. Ein deutlich geringerer Anteil des Neuverkehrs wird der Sternschanzenstraße in Richtung Norden zugeordnet.

Der Bestandsverkehr wird ausgehend von der Verkehrserhebung in 2018 mit einem Hochrechnungsfaktor von 8 % für das Jahr 2023 hochgerechnet, zunächst ohne Hinzunahme des Neuverkehrs (Prognose-Nullfall), dann mit Neuverkehr. Zur Betrachtung der Leistungsfähigkeit wurden die mittleren Wartezeiten und die Qualitätsstufen für jede Zufahrt zu jedem Knotenpunkt in den beiden Spitzenstunden ermittelt. Dabei stellte sich heraus, dass aus der Perspektive der Nachnutzung des Alfred-Delp-Quartiers, die Belastung an vielen Stellen gute Qualitätsstufen erreicht bzw. mit zumutbaren Wartezeiten einher geht.

Aufgrund des geringen räumlichen Abstands kommt es zu Wechselwirkungen zwischen den am stärksten belasteten Knotenpunkten Sternschanzenstraße/Jurastraße (KP Mitte) und dem Knotenpunkt Sternschanzenstraße/Dr.-Alfred-Böswald-Ring Süd (KP Süd). In der Verkehrsuntersuchung wird aufgezeigt, dass ein ausschließlich vorfahrts geregelter Ausbau den Anforderungen nicht in angemessener Weise für alle Fahrbeziehungen gerecht wird. Alternativ wurde deshalb ein Ausbau mit einer Lichtsignalanlage (mit Vorsignal am KP Süd) oder als Kreisverkehr im Stadtrat am 12.06.2023 erörtert.



Abb. 13: Variante 1 Kreisverkehr, Konzept mit angrenzenden Freiflächen¹⁴

Dabei wurden die Auswirkungen auf die Lage der Straßen, den Quartierseingangsplatz, Wegebeziehungen und das Bau- und Nutzungskonzept beleuchtet. Der Stadtrat hat die Umsetzung als Kreisverkehr beschlossen.

¹⁴ Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, Ausschnitt Planung, Stand: 05.05.2023

Die Planung des Kreisverkehrs wurde inzwischen so weit vorangebracht, dass der Flächenbedarf feststeht und über den Bebauungsplan gesichert wird. Angrenzende Straßen und Quartiere wurden an den Flächenbedarf angepasst.

Innere Erschließung, Besucherstellplätze

Teile der inneren Erschließung liegen außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenquartier Nord“. Sie sichern die Erschließung des zeitlich dringenden Teilbebauungsplans und sollen vorrangig errichtet werden. Dazu gehört der verkehrsberuhigte Bereich südlich MU2.2 bzw. nördlich des geplanten Pflegeheims mit Zugang zu den Haupteingängen sowie Zufahrt zu den Stellplätzen, sowie der Fußgängerbereich östlich des Pflegeheims, der in seiner Nord-Süd-Ausrichtung und Anbindung an die Ringstraße auch unterirdische Versorgungsanlagen aufnimmt.

Die Straßen im Plangebiet übernehmen ausschließlich untergeordnete Funktionen und werden daher weitgehend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Eine Straße führt vom Kreisverkehr aus über den Fußgängerbereich in Richtung Osten und erschließt damit die gemischten und gemeinwohlorientierten Nutzungen (Kita, Läden, Praxen etc.) im Generationenquartier Süd. Daher ist dieser Abschnitt mit rund 16 Besucherstellplätzen ausgestattet, die durch weitere Privatstellplätze auf dem Gelände des Generationenquartiers Süd ergänzt werden. Sie wird nach Süden hin zum Böswald-Ring hin weitergeführt über eine Straßenverkehrsfläche zwischen MK und WA1.8, die aufgrund der im Umfeld befindlichen Nutzungen, der dort vorgesehene Besucherstellplätze (aktuell 12) und der bedeutsamen Verbindung für Fußgänger zwischen den öffentlichen Grünflächen einen getrennten Gehweg erhalten soll. Im Norden des Plangebiets führt eine Stichstraße zwischen WA1.5 und WA1.6 in Richtung Grüne Mitte und ermöglicht damit die Errichtung von senkrecht angeordneten Stellplätzen auf dem Privatgrundstück. Die Straße ist nur für den Anwohnerverkehr ausgelegt und erhält eine untergeordnete Wendemöglichkeit südlich der Stellplätze.

Weitere Besucherstellplätze sind im Dr.-Alfred-Böswald-Ring unmittelbar an der Plan- gebietsgrenze als Längsparkplätze beiderseits der Fahrbahn angeordnet.

Wege und Fußgängerbereiche

Um die „Grüne Mitte“ werden Fußgängerbereiche geführt, die untergeordnet auch von Müllfahrzeugen und Rettungsdiensten befahren werden können. Sie binden im Osten an zwei Stellen an den Alfred-Böswald-Ring an. Für private Kfz-Verkehre stehen diese Wege nicht zur Verfügung. Der Ringschluss um die Grüne Mitte wird im Osten durch einen Weg abgeschlossen, der im Rahmen des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs zur Grünen Mitte ausgestaltet werden kann.

Innerhalb der Grünen Mitte wurden die im Wettbewerbsergebnis erkennbaren Hauptwege als Hinweis übernommen. Deren genaue Lage oder mögliche untergeordnete Wege obliegen der weiteren Objektplanung, welcher der Bebauungsplan nicht entgegen steht.

Quartierseingangsplätze

In der Rahmenplanung wurde auf die Ausbildung von Quartierseingangsplätzen an den Einmündungen der Ringstraße Wert gelegt. Die Plätze sind im Bebauungsplan

als Fußgängerbereiche festgesetzt. Sie sollen im Rahmen eines landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs genauer ausgestaltet werden. Insofern verstehen sich die Darstellungen zur Grünordnung eher konzeptionell.

Der Quartierseingangsplatz am Kreisverkehr übernimmt am Hauptzugang zum Quartier mit den daran angrenzenden gemischten und gemeinwohlorientierten Nutzungen und unmittelbar am Kreisverkehr als Hauptknotenpunkt eine repräsentative Rolle für die Quartiersentwicklung insgesamt. Neben den topographischen Herausforderungen sollen die fußläufigen Wegeverbindungen über den Platz in verschiedene Richtungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität kombiniert werden. Der Aufenthalt auf diesem Platz geht einher mit dem angrenzenden Lebensmitteleinzelhandel, der mit Backshop, Café o.ä. zum Platz hin orientiert werden soll und eine Außengastronomie mit sich bringt. Ferner stärkt der angedachte Erinnerungsort an die Geschichte des Quartiers das Verweilen auf dem Platz. Für den Alfred-Delp-Erinnerungsort soll der o.g. Wettbewerb geeignete Ideen zur Umsetzung liefern.

Der nördliche Quartiersplatz übernimmt ähnliche Funktionen, allerdings in kleinerem Umfang. Auf dem Platz selbst sollen keine eigenständigen Aufenthaltsbereiche integriert werden, sondern lediglich in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungen (Erdgeschoss MU2.2 mit Zugängen oder Repräsentation von gemischten Nutzungen, Generationenquartier Nord – Pflegeheim mit Café und Tagespflege) Möglichkeiten zum Verweilen entstehen.

Mobilitätskonzept

Von Obermeyer Infrastruktur wurde ein Mobilitätskonzept¹⁵ für das Alfred-Delp-Quartier und der Parkstadt ausgearbeitet (s. Anlage). Mit dem Konzept soll das Mobilitätsverhalten weiterentwickelt und neue Formen der Mobilität unterstützt werden. Ausgehend von einer Analyse der Bestandssituation einschließlich Erreichbarkeitsanalyse untersucht das Konzept Fuß- und Radverkehr, Bushaltestellen und Möglichkeiten von Car- oder Bike-Sharing. Dabei geht es vorrangig um die Verbindungsmöglichkeiten zwischen Parkstadt und Alfred-Delp-Quartier in Bezug auf Nahversorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie um die Verbesserung der Verbindung zur Stadt in den Tallagen jenseits der B 2. Die Untersuchung führt zu einem Maßnahmenkatalog einschließlich Priorisierung und Aufwand-Nutzen-Einschätzung.

Die übergeordneten Maßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten und die sichere Gestaltung der Einmündungen an der Sternschanzenstraße sowie Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Parkstadt, Alfred-Delp-Quartier und Innenstadt. Maßnahmen, die direkt das Alfred-Delp-Quartier betreffen, sind in folgender Abbildung (s. Mobilitätskonzept S. 55) zusammengefasst:

¹⁵ Mobilitätskonzept Alfred-Delp-Quartier und Parkstadt Donauwörth, Obermeyer Infrastruktur (P.-Nr. 29848, vom 04.12.2023)

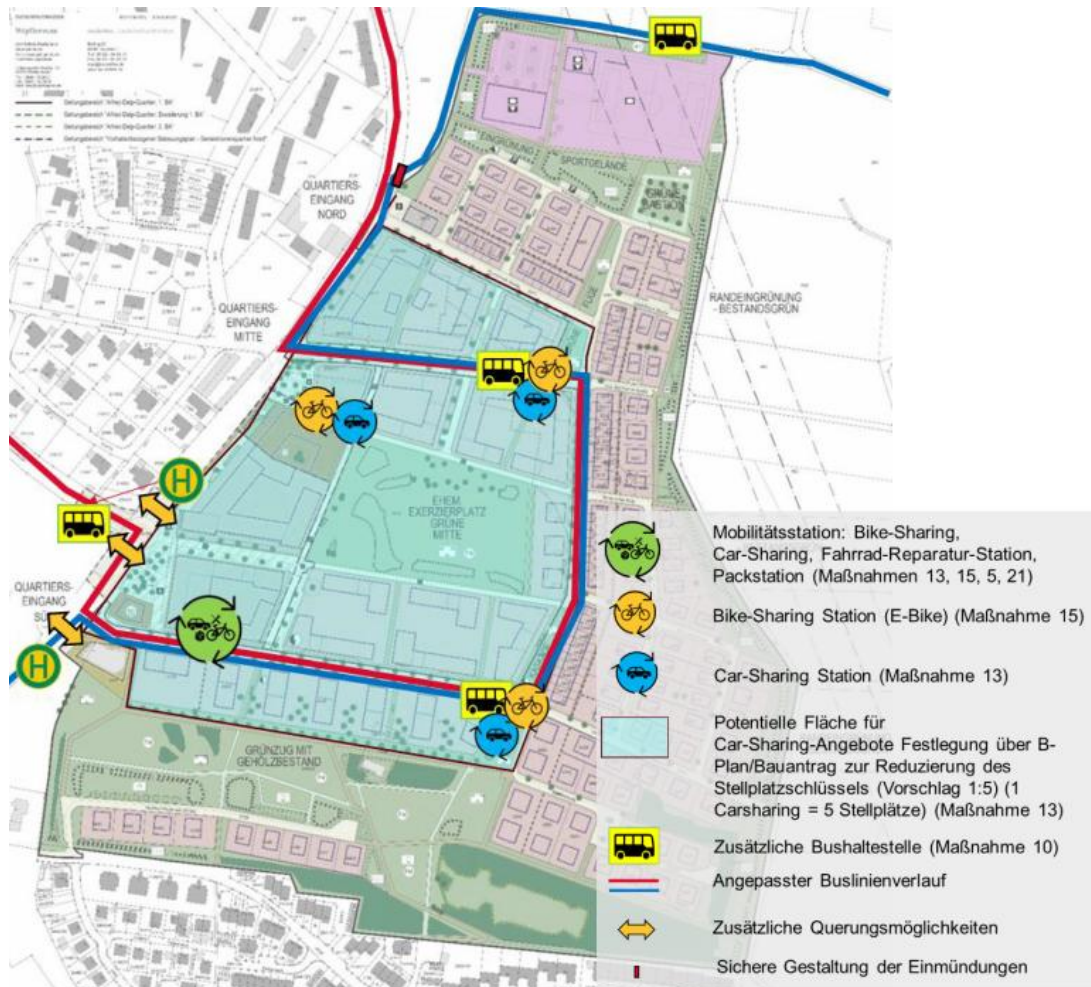


Abb. 14: Verortung der Maßnahmen im Alfred-Delp-Quartier

Die am südlichen Böswald-Ring vorgeschlagene Mobilitätsstation soll im MK1.1 untergebracht werden. Die Bushaltestellen am Böswald-Ring wurden bereits bei der Planung des 1. BA mit bedacht und gemäß dem Konzept ergänzt werden.

Barrierefreiheit

Die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere im Umfeld von Nutzungen, die besonders auf die Belange von Senioren ausgerichtet sind, hilft einigen Bevölkerungsgruppen, sich im öffentlichen Raum zu bewegen, sich selbst zu versorgen und im Alltag am öffentlichen Leben teilzunehmen. Dies gilt beispielsweise für die barrierefreie Erreichbarkeit und Ausgestaltung von Bushaltestellen, öffentlichen Fußwegen und Parkanlagen, oder speziellen Nutzungen wie Kindertagesstätten, Pflegeheimen, Nachversorgungseinrichtungen, Arzt- und Therapieangeboten oder besonderen Wohnformen, wie z.B. inklusiven Wohnangeboten.

Am Standort Alfred-Delp-Quartier ist die Barrierefreiheit eingeschränkt in steileren Hanglagen, die allerdings im zentralen Teil des Gebiets (vorliegendes Plangebiet) nicht auftreten. Ferner können Einschränkungen entstehen durch das Starkregenmanagement, dass eine zielgerichtete Ableitung von Wasser bei Starkregenfällen über die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vorsieht. Für die Ableitung kann die Errichtung von Bordsteinkanten, Schwellen o.ä. erforderlich werden. Aufgrund des

Gefahren- und Risikoszenarios wird an diesen, voraussichtlich vereinzelt Stellen der gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers Vorrang eingeräumt gegenüber einer barrierefreien Ausbildung des öffentlichen Raums.

Rettungswege / Flächen für die Feuerwehr

Im öffentlichen Raum wurde die Unterbringung der Rettungswege und der Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich der Umsetzbarkeit grundsätzlich geprüft. Aus der städtebaulichen Perspektive können die erforderlichen Flächen nachgewiesen bzw. untergebracht werden. Sollten sich im Rahmen der Objektplanung besondere Herausforderungen ergeben, stehen voraussichtlich ausreichend Flächen für individuelle Lösungen zur Verfügung. Bei den Verkehrsflächen, Zuwegungen und ggf. bei Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge ist die „Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu berücksichtigen und einzuhalten.

Ein zweiter bauliche ausgeprägter Rettungsweg ist im Sinne der Sicherheit der Bewohner und Bewohnerinnen anzustreben. Im Bedarfsfall stehen bei der Freiwilligen Feuerwehr Donauwörth geeignete Hubrettungsfahrzeuge zur Verfügung.

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung von HPC erstellt. Zunächst soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gesammelt und nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Ferner gilt für die Baugrundstücken eine Drosselabflussspende von max. 0,3 l/s/100 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche. Den Bauantragsunterlagen ist der betreffende Nachweis für den festgesetzten Drosselabfluss beizufügen.

Einen ersten Beitrag, um diese Drosselung zu erreichen, wird mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern erwirkt. Die genaue Ausgestaltung der Dachfläche, möglicherweise sogar als Retentionsdach, obliegt den Bauherren.

In der zentralen Grünen Mitte ist eine Flutmulde vorgesehen, die beim o. g. Realisierungswettbewerb für die Freifläche berücksichtigt wurde. Die Flutmulde ist morphologisch so auszubilden, dass bei Starkregen Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann. Sie darf ein Volumen von max. 500 m³ mit einer Einstautiefe von max. 0,15 m aufweisen und ist gestalterisch in die Parkanlage zu integrieren. Das Volumen ist durch Freihaltung und Pflege langfristig sicherzustellen.

Bereits zu Beginn der Erschließungsplanung wurden zur weiteren Ableitung des Niederschlagswassers mehrere Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz geprüft. Die Ableitung bis zur Donau als Vorfluter ist sichergestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ werden mehrere unterirdische Regenrückhaltebecken errichtet. Im inneren Teil des Quartiers ist dies nicht mehr erforderlich.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor

Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

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. Da die Ringstraße wesentliche Funktionen der Erschließung übernimmt, werden auch die wesentlichen Bausteine für die Wasserversorgung des vorliegenden Plangebiets bereits mit errichtet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erschließungsplanung aufgestellt.

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.

Der Löschwasserbedarf wird mit mind. 96 m²/h laut „Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit den DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) angesehen. Es sind auch ausreichend Überflurhydranten (vorzugsweise an den größeren Gebäulichkeiten) einzuplanen, da sie ganzjährig besser nutzbar, nicht in der direkten

Verkehrsfläche angebracht sind, nicht so wartungsintensiv sind und eine höhere Löschwasserleistung ermöglichen.

10.4 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Das Kanalnetz zur Ableitung des Schmutzwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter durchgeplant und kann nach derzeitigem Kenntnisstand vollständig im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Die Notwendigkeit von Versorgungsflächen für Abwasser ist aktuell nicht gegeben. Es wurde seitens der Erschließungsplanung versichert, dass die Kläranlage sowie das nachfolgende Kanalnetz ausreichend leistungsfähig sind.

10.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll ökologisch mit Nah- bzw. Fernwärme versorgt werden.

Die für die Gebietsversorgung notwendige Energiezentrale wird, sobald die Wärmeabnahme im Quartier ausreichend steigt, auf dem Gelände des städtischen Freibads untergebracht (BHKW Hackschnitzelanlage). Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Übergabestation zum Anschluss an die Biogasanlage aus Richtung Zirgesheim vorgesehen.

Während der Bauphase bis zur Aufsiedelung des Quartiers werden ggf. temporäre Standorte für eine mobile Energiezentrale notwendig. Als Anlagen zur Gebietsversorgung sind sie gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zulässig. Das Wärmeversorgungsnetz wird mit der übrigen Erschließung des Baugebiets hergestellt. Die Unterbringung des notwendigen Versorgungsnetzes erfolgt im öffentlichen Straßenverkehrsraum.

Eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang ist im Bebauungsplan nicht integriert, sondern soll davon unabhängig geregelt werden. Ziel ist es, für den Teil des Alfred-Delp-Quartiers mit hoher baulicher Dichte die Abnahme der bereitgestellten Wärme zu erwirken.

10.6 Sonstige Sparten

Stromversorgung

Im Plangebiet wurde bereits eine erste Trafostation für die Versorgung des Alfred-Delp-Quartiers errichtet, und zwar nördlich der südlichen Ringstraße, nordöstlich des Wasserhochbehälters. Der Standort der Trafostation bestimmt damit die Lage der Straße und wurde in das Querprofil und den Gestaltungsvorschlag integriert.

Zur Gebietsversorgung sind weitere Trafostationen erforderlich, u.a. an der Sternschanzenstraße auf der Höhe der Zufahrt zum geplanten Pflegeheim. Die Trafostation liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenquartier Nord“ und übernimmt neben der Versorgung des Pflegeheims

auch allgemein versorgende Funktionen. Eine weitere Trafostation ist im verkehrsberuhigten Bereich zwischen WA1.5 und WA1.6 in der Nähe der Wendeanlage vorgesehen.

Weitere Trafostationen sind als Anlagen zur Gebietsversorgung können in den einzelnen Bauquartieren bedarfsgerecht zugelassen werden. Ausgeschlossen sind derartige Anlagen in den Bereichen, für die ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt wurde, also in der Grünfläche „Grüne Mitte“ einschließlich der beiden im Plangebiet liegenden Quartierseingangsplätze.

Gasversorgungsanlagen

Die im Gebiet vorhandenen Gasleitungen wurden, sofern bekannt oder aufgefunden, zurückgebaut, wobei der Gehölzerhalt berücksichtigt wurde.

Nach wie vor sind Gasleitungen im Umfeld des Plangebiets vorhanden, z.B. in der Sternschanzenstraße oder im Schwedenring, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Zum Schutz der Gasleitungen ist auf Wechselwirkungen zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

11 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist insgesamt rund 73.430 m² groß. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenquartier Nord“ ist der vorliegende Bebauungsplan in einen östlichen teilräumlichen Geltungsbereich 1 mit rund 48.350 m², einen südwestlichen Teilbereich teilräumlicher Geltungsbereich 2 mit 22.140 m² und einen nordwestlichen teilräumlichen Geltungsbereich 3 mit 2.940 m² geteilt.

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		73.428 m ²
1.	Baugebiete	42.678 m ²
	<i>davon Allgemeine Wohngebiete (WA)</i>	<i>26.785 m²</i>
	<i>davon Urbane Gebiete (MU)</i>	<i>9.317 m²</i>
	<i>davon Kerngebiet (MK)</i>	<i>5.687 m²</i>
	<i>davon Sondergebiet (SO)</i>	<i>889 m²</i>
2.	Verkehrsflächen	11.930 m ²
	<i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>5.682 m²</i>
	<i>davon verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>5.104 m²</i>
	<i>davon Weg</i>	<i>1.144 m²</i>

3.	Grünflächen		18.799 m ²
	<i>davon öffentliche Grünfläche</i>	<i>16.810 m²</i>	
	<i>(davon überbaubare Fläche (Pavillon))</i>	<i>300 m²</i>	
	<i>davon private Grünfläche</i>	<i>641 m²</i>	
	<i>davon Verkehrsgrün (Grünflächen im Platz)</i>	<i>1.348 m²</i>	
4.	Versorgungsflächen		21 m ²

Die Größen der einzelnen Bauquartiere stellt sich wie folgt dar:



Abb. 15: Lageplan mit Flächengrößen der Bauquartiere

Abweichungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung im Umfang von bis zu 5 m² oder zu anderen Flächenbilanzierungen sind als geringfügig anzusehen und zu tolerieren.

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Konversion des Alfred-Delp-Quartiers wird in der Stadt Donauwörth mit hoher Priorität vorwärts gebracht. Die umgesetzten Teile der Erschließungsmaßnahme, wie z.B. der südliche Teil des Dr.-Alfred-Böswald-Rings an der Grenze zum Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans, lassen bereits einen Teil der Erschließung für das vorliegende Plangebiet erkennen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsteht Baurecht für Geschosswohnungsbau mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt rund 50.000 m². Damit können überschlägig ermittelt zwischen 450 und 500 Wohneinheiten, abhängig von der objektspezifischen Mischung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2,1 Personen resultiert daraus Wohnraum für ungefähr 1.000 Personen. Der wesentliche Teil der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten errichtet werden, ein deutlich geringerer Teil in den gemischten Bauquartieren. Dort können zudem Einheiten untergebracht werden, die besonders für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten (live/work) geeignet sind. Dafür wurde ein Flächenanteil von rund 2.800 m² BGF für ungefähr 20 – 25 Einheiten vorgesehen.

Neben den gutachterlich begrenzten Flächen für Einzelhandel im Kerngebiet am großen Quartierseingangsplatz und im Generationenquartier Süd entstehen weitere Flächen für Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Soziales etc. Für Büro/Gewerbe/Dienstleistungen sind etwas weniger als 6.500 m² eingeplant. Die überschlägige Ableitung der Arbeitsplätze erfolgt über eine pauschale Flächeneffizienz von 80 % (Umwandlung von BGF zur Mietfläche) sowie eine durchschnittliche Arbeitsplatzfläche von 18 m². Diese Annahme entspricht einer typischen Büro- und Dienstleistungsstrukturen in 3–6-geschossigen Neubauten einer bayerischen Mittelstadt wie Donauwörth und beinhaltet anteilige Neben- und Erschließungsflächen. Daraus ergibt sich ein Ansatz von 1 Arbeitsplatz je rund 22 m² BGF. Somit kann davon ausgegangen werden, dass in den gewerblichen bzw. dienstleistungsorientierten Flächenanteilen rund 300 Arbeitsplätze entstehen. Für soziale Nutzungen ist ein Flächenanteil von knapp 13% vorgesehen. Da soziale Nutzungen sehr stark differieren können und noch keine genaueren Angaben vorliegen, wird von einer Umrechnung in Betreuungsplätze, Arbeitsplätze o.ä. abgesehen.

Nach Abschluss des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens können nach entsprechender Bodenneuordnung erste Bauquartiere zur Vermarktung bzw. Realisierung gebracht werden. Mit einer zeitlichen Staffelung können die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Konversion sowie die notwendige Erweiterung kommunaler Infrastruktur und der Wohnraumbedarf in Einklang gebracht werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann mittels externer Ausgleichsflächen vollständig erbracht werden. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls mit geeigneten Maßnahmen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Begutachtung des Lärmschutzes und des Starkregenrisikomanagements wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.