



DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Kreiden in Donaueschingen / Aasen

Inhalt	Seite
1. Planungsabsichten	2
1.1. Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass der Planänderung	3
1.3. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	4
2. Planung	4
2.1 Städtebauliches Konzept	4
2.2 Bauliche Nutzung	5
2.3 Verkehrserschließung – Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Lärmimmissionen	10
3. Ökologie / Eingriff-Ausgleich gem. § 1a BauGB bzw. §§ 18 und 19 BNatSchG	11
4. Folgeeinrichtungen	12
5. Städtebauliche Daten	13
6. Erschließungsaufwand u.a.	13
7. Zeitliche Abwicklung	14
8. Bodenordnung	14



Lage des Plangebietes

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan M 1 : 5.000





Das kleine Baugebiet Kreiden grenzt unmittelbar östlich an den Ortskern von Aasen an. Es handelt sich um eine Baufläche (große Baulücke) die der Innenentwicklung dient.

Das Gebiet weist ein Gefälle in westliche und nördliche Richtung auf. Dabei liegt die NN Höhe zwischen 718 m und 724 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

81/1, 81, 80, 80/1, 79 / Teil, 249 / Teil und 154 / Teil Kreidenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kreiden ist im Kartenausschnitt Seite 2 dargestellt.

1.1. Anlass der Planaufstellung

Das Baugebiet Scheibenrain / Erweiterung in Aasen ist bis auf einen Bauplatz, der sich noch in städtischen Besitz befindet, bebaut. Damit zukünftig Bauplätze für Bauwillige, vor allen Dingen aus dem Stadtteil zur Verfügung stehen, soll ein kleines Baugebiet erschlossen werden.

Schon viele Jahre ist es Ziel, innerörtliche Bauflächen / Baulücken zu schließen, damit nicht neue Bauflächen in Ortsrandlage in Anspruch genommen werden müssen.

Nachdem nun nach jahrelangen zähen Verhandlungen von den Grundstückseigentümern Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde, kann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Der Technische Ausschuss des Gemeinderates hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Kreiden am 25.11.2008 beschlossen.



1.3 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt seit dem 16.07.2008 einen genehmigten Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen – Hüfingen - Bräunlingen. Die noch unbebaute Fläche ist als Wohnbaufläche mit 1,1 ha ausgewiesen. Das im Westen des Bebauungsplangebietes miteinbezogene, bebaute Grundstück ist der Mischbaufläche zugeordnet.

Fazit:

Der Bebauungsplan ist aus dem F-Plan entwickelt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem neuen Gesetz gem. § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung, das seit dem 01.01.2007 in Kraft ist, betrieben. Ziel dieses Gesetzes ist es, Flächen im Außenbereich zu schonen und dafür im Innenbereich das Planungsrecht für folgende Maßnahmen zu beschleunigen und zu vereinfachen:

- Wiedernutzbarkeit von Flächen,
- Nachverdichtung sowie
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Maßgeblich für den Beschleunigungscharakter des mit § 13 BauGB neu eingeführten Verfahrens ist, dass auf die Durchführung der nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich erforderlichen Umweltprüfung verzichtet werden kann, sofern weniger als 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche beansprucht wird (gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB – eine wie auch immer geartete Umweltprüfung erforderlich). Die im Plangebiet überbaubare Grundstücksfläche liegt unter 5.000 m².

2. Planung

2.1. Städtebauliches Konzept

Durch die Lage im Osten des Ortskerns, durch die unmittelbare Nähe zu vorhandenen Wohngebieten und die Mischnutzungen, kommt der Bebauungsplanung besondere Bedeutung zu.



Durch die Stellung und Anordnung der Gebäude wird versucht, trotz geringer Grundstücksgrößen (im Mittel 600 m²) eine homogene Struktur zu erreichen, die eine Durchlüftung des Bauquartiers ermöglicht und dem ländlichen Raum und den Umweltqualitätszielen der Stadt Donaueschingen gerecht wird.

Die geplante Bebauung wurde weitgehend nach Süden orientiert, so dass eine Solarnutzung begünstigt wird. Das Steildach fügt sich nahtlos in das dörflich geprägte Erscheinungsbild ein und ermöglicht gleichzeitig einen großzügigen Dachraumbau (eventuell 2 Wohneinheiten).

Die Dacheindeckung in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau entspricht der Farbgebung der Dachlandschaft im Umfeld und trägt daher zur Harmonie und Beruhigung des Ortsbildes bei.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des kleinen Bebauungsplangebietes werden zwei Nutzungsarten festgesetzt:

Die Nutzung im westlichen Plangebietbereich ist als Mischbaugebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Der östlich angrenzende Bereich ist dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zugeordnet.

In das Plangebiet wurde das bebaute Grundstück Flst. Nr. 81/1 mit einbezogen, da sich dort ein Baugeschäft befindet. Von diesem Betrieb gehen Immissionen aus, die Auswirkungen auf das Baugebiet haben.

Aufgrund der gutachterlichen Prognose und Beurteilung durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink werden die drei an das Baugeschäft direkt angrenzenden Baugrundstücke ebenfalls der Mischnutzung zugeführt. Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen soll dort das Wohnen u.a. ermöglicht werden.



Damit die Wohnnutzung im Gesamtgebiet dominant bleibt und durch Ruhestörungen nicht allzu stark beeinträchtigt wird, werden die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 3, 5, 6, 7 und 8 sowie die unter § 6 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen untersagt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Trauf- und Firsthöhenregelungen bestimmen das tatsächliche Nutzungsmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei Ausnutzung des zulässigen Dachneigungswinkels, der Traufhöhe sowie bei Einbau von Gauben, kann das Dachgeschoss gem. § 3 Abs. 6 LBO zu einem Vollgeschoss werden. Deshalb weist der Bebauungsplan die Geschosszahl II als Höchstmaß aus.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (das an das Baugeschäft angrenzt) wurde nicht bei allen Grundstücken das Höchstmaß gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Ziel ist, trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen einheitliche Bauvolumina zu realisieren.

Im Mischgebiet – Grundstück Flst. Nr. 81/1 auf dem sich das Baugeschäft befindet – wurde das Höchstmaß der GRZ gem. § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl werden entsprechend § 19 Abs. 4 der BauNVO berücksichtigt:

- Wohngebäude, Hallen
- Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Versiegelte Hoffläche, Hauszugänge, Terrassen
- Nebenanlagen wie Gartenhaus, Gewächshaus usw.



2.2.3 Bauweise

Durch bestehende und geplante Grundstücksgrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen, ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper bei den unbebauten Grundstücken begrenzt. Als Bauweise wurde deshalb die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Bei dem Betriebshof Lgb. Nr. 81/1 wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, da bereits entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze großvolumige Nebenanlagen stehen. Geplant ist auch im südöstlichen Grundstücksbereich, entlang der Grundstücksgrenze, weitere bauliche Anlagen zu errichten, die dann lärmabschirmende Wirkungen zur Wohnbebauung übernehmen.

2.2.4 Überbaubare Flächen für Garagen

Gemäß Ziff. 6 der Bebauungsvorschriften dürfen Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wenige auch außerhalb dieser auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Abstand zum öffentlichen Raum muss mindestens 5,00 m betragen, so dass anrechenbare Stellplätze für Autos zur Verfügung stehen.

2.2.5 Baum- und Buschbepflanzungen

Eine Gliederung und Durchgrünung des Bauquartiers wird durch die straßenbegleitende Baumpflanzung entlang des Kreidenweges sowie durch die festgesetzte Baumpflanzung je angefangen 300 m² Grundstücksfläche in den Freiräumen erreicht.

Damit das Betriebsgrundstück des Baugeschäftes Flst. Nr. 81/1 zur geplanten Bebauung etwas kaschiert und optisch getrennt wird, sieht der B-Plan entlang der Grenze eine Busch- und Baumbepflanzung vor.

Die als Pflanzgebot vorgesehenen Bäume werden auf die Gesamtzahl (je 300 m² angefangene Grundstücksfläche) angerechnet.



2.3 Verkehrerschließung – Verkehrsflächen

2.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Kreidenweg, der im Westen an die Hegistraße (Sammelstraße) anbindet. Diese mündet in die weiterführende, übergeordnete Ostbaarstraße (L 183). Von Seiten der Verkehrsbehörde und der Polizei wurde die Verkehrssituation des Kreidenwegs, besonders der sehr enge westliche Bereich beurteilt.

Grundsätzlich besteht kein Handlungsbedarf, den Kreidenweg zu verbreitern.

Eine Verbesserung der Verkehrssituation ist grundsätzlich in drei verschiedene Varianten denkbar:

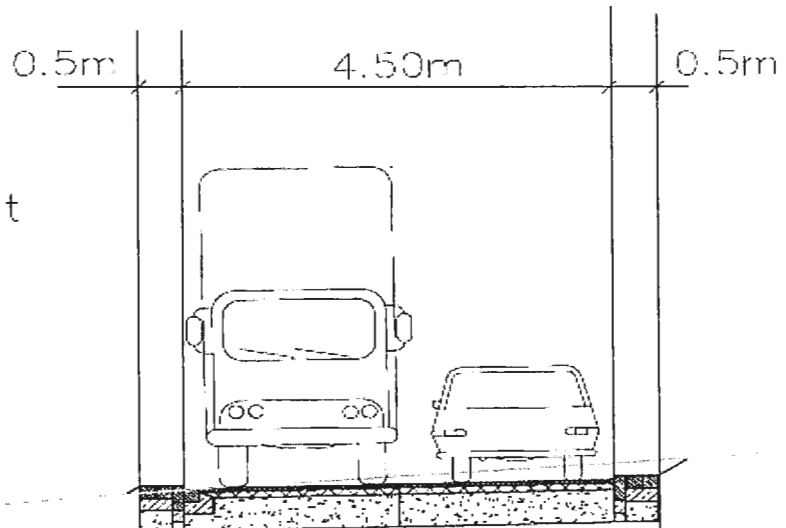
1. Verbreiterung des Kreidenweges entsprechend dem östlichen Ausbauquerschnitt.
2. Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im westlichen schmalen Bereich des Kreidenweges.
3. Einrichtung eines Einbahnstraßensystems Richtung Hegistraße und vom Burgweg über den Verbindungsweg Flst. Nr. 251.

2.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch einen ca. 150 m langen, in U-Form geführten Straßenzug. Dieser mündet in einer Entfernung von rd. 80 m jeweils in den Kreidenweg ein.

Der Ausbauquerschnitt des öffentlichen Raumes erfolgt gem. der Empfehlung für Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95. Der gewählte Raumbedarf orientiert sich an der Kategorie „Straßenverkehr bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h)“.

Regelquerschnitt
Straße Kreiden



2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Abwasser

Die zur Überplanung anstehende Baufläche ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Die Baugrundstücke werden über einen Mischwasserkanal, der in den Kanal im Kreidenweg einleitet, entwässert.

Aufgrund der geringen Anschlusstiefe des weiterführenden Kanales und der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes können etliche Bauvorhaben das Untergeschoss nicht im freien Gefälle entwässern. Die Entwässerungsleitungen der Bauvorhaben sind deshalb unter der Erdgeschossdecke zu führen und in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Alternativ können auch im Untergeschoss private Hebeanlagen installiert werden.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal, in den die Oberlieger der Straße Graustein ihre Abwässer einleiten. Der Kanal ist im Grundbuch nicht gesichert. Durch die geplante Bebauung ist eine Neutrassierung des Kanales erforderlich, zumal ein Zugang zur Bewirtschaftung des Kanals nicht mehr gegeben ist. Der neu zu verlegende öffentlich gewidmete Kanal, der sich auf Privatgrundstück befindet, wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch gesichert.



2.4.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung Gutterquelle über den Buchberg neu, Hochbehälter Aasen-Heidenhofen gespeist, so dass die Versorgung des Gebietes in Menge und Druck sichergestellt ist.

2.4.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen den EnBW Region AG. Regionalzentrum Tuttlingen. Von Seiten der Versorgungsunternehmen ist noch abzuklären, ob eine Umformerstation im Gebiet erforderlich ist.

2.4.4 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

2.5 Lärmimmissionen

Auf die noch unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch das in Nachbarschaft befindliche Baugeschäft ein.

Mit Datum vom 11.12.2008 erstellte das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Wolfgang Rink aus Reute, eine schalltechnische Prognose und Beurteilung. Sie zeigt die schalltechnischen Konflikte, die im Baugebiet zu erwarten sind und auch die Möglichkeiten der Minimierung auf.



Ergebnis

In der vorliegenden Ausarbeitung wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die bestimmungsgemäße Nutzung des Betreibergrundstücks Flst. Nr. 81/1 auf einer an dieses angrenzende Teilfläche des Baugebietes zu einer Überschreitung des im „Mischgebiet“ maßgeblichen Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwert „tags“ von 60 dB (a) führen kann. Durch eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile kann bei den beiden betroffenen Baugrundstücken in den von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes „tags“ betroffenen Fassadenabschnitten bzw. Dachflächen das zuständige Maß sichergestellt werden.

3. Ökologie / Eingriffe - Ausgleich gem. § 1 a BauGB

Eine Bilanzierung der Eingriffe und gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 19 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient.

Die unbebaute Fläche stellt sich als Heuweise ohne jeglichen Busch- und Baumbestand dar.



Die Bebauung führt zu keiner bedeutsamen Umweltauswirkung. Allenfalls sind wenige Umweltbelange geringfügig berührt. Dies sind:

Verlust / Beeinträchtigung von:	Ausgleich durch:
Schutzgüter	Nebenanlagen unter 15 ° müssen begrünt werden
Boden Verlust an Boden- und Versiegelung	Pro Grundstück eine Zisterne mit 3 m ³
Wasser Eingeschränkte Grundwasserneubildung	Stellplätze, Zufahrten – Versiegelung begrenzt max. Abflussbeiwert 0,6
Mensch Lärm von Bauunternehmen auf benachbarte Grundstücke	Pro Grundstück je 300 m ² angefangenen Grundstücksfläche ein Baum
Eingriffe Flora – Fauna Klima, Luft und Landschaft ist zu vernachlässigen	Überwiegend Ausrichtung Gebäude Süd – Solarnutzung
	Schonung von Ressourcen im Außenbereich

4. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da Schule und Kindergarten in Aasen für weitere Kinder aufnahmefähig sind. Im Ortskern Ecke Kloster- / Grubenstraße in ca. 300 m Entfernung zum Baugebiet befindet sich ein Kinderspielplatz.



5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung

5.1.1	Größe des Plangebietes	12.362 m ²	100 %
5.1.2	Mischgebiet bebaut Flst. Nr. 81/1	2.507 m ²	20 %
5.1.3	Mischgebiet	2.073 m ²	17 %
5.1.4	Allgemeines Wohngebiet	6.046 m ²	49 %
5.1.5	Öffentliche Verkehrsfläche	1.736 m ²	14 %

5.2 Wohnungen und Personen (in jedem 2. Wohnhaus Einliegerwohnung)

Baugrundstücke	12 Stück = 18 Wohnungen
möglicher Einwohnerzuwachs	18 Wohneinheiten x 2,3 E / WE <u>= 41 E</u>
Nettodichte	51 E / h

6. Erschließungsaufwand u.a.

Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	135.000,-- €
Kanalisation (Mischsystem)	80.000,-- €
Wasserversorgung	31.000,-- €
Vermessung	20.000,-- €



7. Zeitliche Abwicklung

Die Stadt Donaueschingen ist bestrebt, das Bebauungsplanverfahren bis Mitte des Jahres zum Abschluss zu bringen. Die Erschließung des kleinen Baugebietes soll in der 2. Jahreshälfte vorgenommen werden. Im Frühjahr 2010 stehen dann die im Gebietsinnern liegenden Bauplätze zur Bebauung zur Verfügung. Die von dem Kreidenweg erschlossenen Baugrundstücke können noch im Jahr 2009, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, bebaut werden.

8. Bodenordnung

Die Neuaufteilung der Baugrundstücke erfolgt nach Maßgabe der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grundstücksgrenzen.

Im Grundbuch ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Kanalisation gem. der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Trasse, in nordöstlichen Grundstücksbereich des Flst. Nr. 79 dinglich zu sichern.

Donaueschingen, den 16.02.2009

Bunse
Amtsleitung Stadtbauamt

Gantert
Sachbearbeiter