



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Obere Wiesen 2. Erweiterung“

B E G R Ü N D U N G

INHALT	SEITE
1.	<u>Planungsabsichten</u> 3
1.1	Lage des Plangebietes 3
1.2	Anlass der Planaufstellung 4
1.3	Flächennutzungsplan 4
2.	<u>Eingriffe in Natur und Landschaft it. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG)</u> 5
2.1	Diagnose und Prognose der zu erwartenden Eingriffe 5
2.1.1	Bestandsaufnahme 5
2.1.2	Darstellung der zu erwartenden Eingriffe 6
2.2	Vermeidung und Minimierung (Zwingendes Recht) 11
2.2.1	Standortalternativen 11
2.2.2	Fazit bezüglich der noch verbleibenden Eingriffe 11
2.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Optimierungsangebot) 11
2.3.1	Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzpotentiale 11
2.3.2	Bewertung der Maßnahmen – Ausgleichsbilanz 13
2.3.3	Räumliche Zuordnung der Maßnahmen zum Bebauungsplan 13



3.	<u>Planung</u>	14
3.1	Städtebauliche Gestaltung	14
3.2	Freiflächengestaltung	14
3.3	Bauliche Nutzung	14
3.3.1	Art der bauliche Nutzung	14
3.3.2	Bauweise	15
3.3.3	Grund- und Geschossflächenzahl	15
3.4	Verkehrerschließung – Verkehrsfläche Gehwege	15
3.4.1	Innere Erschließung	15
3.4.2	Äußere Verkehrerschließung	16
3.5	Ver- und Entsorgung	17
3.5.1	Abwasser	17
3.5.2	Wasserversorgung	17
3.5.3.	Elektroversorgung	17
3.5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
3.5.5	Abfallbeseitigung	18
4.	<u>Bodenfunde</u>	18
5.	<u>Folgeeinrichtungen</u>	18
6.	<u>Städtebauliche Daten</u>	18
6.1	Flächengliederung	18
7.	<u>Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten</u>	19
7.1	Erschließungsaufwand	19
8.	<u>Zeitliche Abwicklung</u>	19
9.	<u>Bodenordnerische Maßnahmen</u>	19

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Obere Wiesen 2. Erweiterung“ in Donaueschingen / Aasen

1. Planungsabsichten

1.1. Lage des Plangebietes Ausschnitt aus der Katasterkarte M 1 : 10.000





Der Stadtteil Aasen liegt nordöstlich von Donaueschingen in einer Entfernung von 5 km. Die Einwohnerzahl beträgt im Januar 1999 1.136 Personen.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortseingang von Aasen und schließt im Westen an die beiden gewerblichen Baugebiete „Obere Wiesen“ und „Obere Wiesen/Erweiterung“ an.

Das Baugebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von 700 m über NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:
Flst.-Nr. 1857, 1858 Teil, 1859 Teil, 1860 Teil, 1861 Teil, 1862 Teil, sowie den Feldweg Flst.-Nr. 1863 Teil.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Wiesen 2. Erweiterung“ ist in dem Kartenausschnitt Seite 4 dargestellt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Obere Wiesen / Erweiterung, der seit dem 31.01.1997 rechtskräftig ist, wurde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus Aasen erstellt.

Wie sich zeigt, sind die 10 Bauplätze bereits bebaut oder für Bauinteressenten, die 1999/2000 bauen möchten, reserviert. Aufgrund der momentan sehr guten Konjunkturlage haben zwei Betriebe, die am östlichen Gebietsrand des Baugebietes Obere Wiesen/Erweiterung liegen, Erweiterungsabsichten bekundet. Diese sind innerhalb des Planungsgebietes nicht mehr möglich.

Um die Entwicklung dieser Betriebe und weitere gewerbliche Ansiedlungen Aasener Bürger zu ermöglichen, ist die 2. Erweiterung des Baugebietes mit 2,6 ha in westlicher Richtung geplant.

Mit Datum vom 24.02.1999 hat der Technische Ausschuss des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen 2. Erweiterung“ beschlossen.

Ziel ist es, dass für einzelne Bauvorhaben (sofern die Erschließung gesichert ist) eine Baugenehmigung ausgesprochen werden kann.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsverband Donaueschingen – Hüfingen – Bräunlingen. Die Genehmigung wurde in Donaueschingen am 14. Oktober 1994 bekannt gemacht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet keine Baufläche aus.

Im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung wird zur Zeit der Flächennutzungsplan geändert. Diese Änderung sieht u. a. die Ausweisung einer 2,6 ha großen gewerblichen Baufläche für das Gebiet "Obere Wiesen 2. Erweiterung" vor.

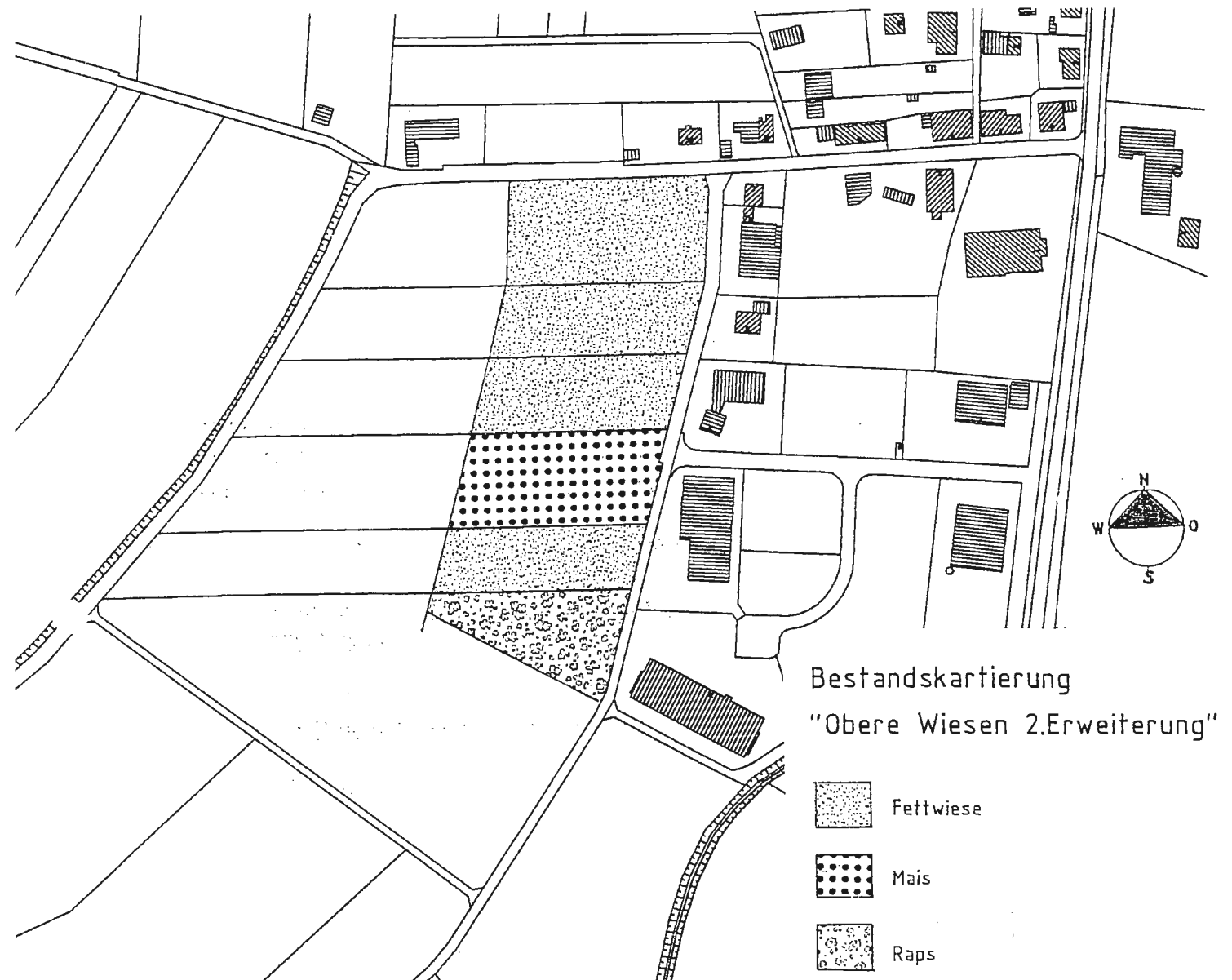
Die Darstellung der im F-Plan II. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Baufläche mit 3,2 ha (geplant), wird in diesem Zusammenhang als Bestand (da über 75 % bebaut) vorgenommen.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft lt. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG)

2.1. Diagnose und Prognose der zu erwartenden Eingriffe

2.1.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes erfolgte vor Ort im Juni 1999 und durch die Bauflächenbewertung des Büro Voss vom September 1998.





2.1.2 Darstellung der zu erwartenden Eingriffe

Bewertung des Bestandes und der Eingriffe

Die Einzel- und Gesamtbewertung der Auswirkungen werden rein qualitativ vorgenommen. Durchführung der Einzel- und Gesamtbewertungen mittels drei qualitativen Wertstufen:

- Hohe Wert- und Eingriffstufe
- Mittlere Wert- und Eingriffstufe
- Geringe Wert- und Eingriffstufe

Für die Gesamtbewertung gilt:

Die Einstufung in die Wertstufe ist abhängig von der Betroffenheit und Wertigkeit des Potentials, der Eingriffsintensität und Minimierbarkeit der zu bewertenden Fläche untereinander.

Eine Einstufung in Kategorie III erfolgt stets dann, wenn durch Rechtsnormen eine Bebauung nicht zulässig ist oder wenn die Wertigkeit des Schutzgutes und die Eingriffswirkung hoch sind.

Eine Einstufung in Kategorie II erfolgt, wenn die Wertigkeit des Schutzgutes und die Eingriffswirkung mittel sind.

Eine Einstufung in Kategorie I erfolgt, wenn die Wertigkeit des Schutzgutes und die Eingriffswirkung gering sind.



Donaueschingen	Teilort / Gemarkung Aasen	Bewertung:	K I
Nr.:	Baugebiet: „Obere Wiesen“ 2. Erweiterung		Lage: XXO XXX XXX

1. Nutzung und Nutzungsansprüche

Ausweisung als

G

Ausweisung im FNP

Neuausweisung nicht
im FNP

2,5 ha

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen

2. Bewertung vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Einstufung in K I, da der Großteil der Potentiale nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz sind, und nur wenige Schutzgüter gering beeinträchtigt werden.

3. Möglichkeiten zur Minimierung und Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen der Nutzungskonflikte (Maßnahmen)

- Ausweisung von Pflanzflächen für Sichtschutzpflanzungen
- Grünordnerische Festlegung zur Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft
- Reduzierung der versiegelten Fläche auf das notwendige Mindestmaß und Rückführung des Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

4. Bewertung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Einstufung in K I bleibt

DS	Teilort / Gemarkung: Aasen	Bewertung:	KI	Wertigkeit des Schutzgutes		Bewertung des Eingriffes		Bewertung der Auswirkungen
	Gewerbegebiet: "Obere Wiesen" 2. Erweiterung		Lage: x x 0 x x x x x x				Art der Betroffenheit	auf jeden Naturfaktor
	Schutzgut			aufgrund der Potentialbewertung	aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegen Eingriffe	Intensität	a) unmittelbar b) mittelbar	
	Arten / Biotope			gering	gering	mittel	mittel	gering
	Boden			mittel	mittel	hoch	hoch	mittel
	Grundwasserbereitstellung			gering	gering	gering	--	gering
	Biologischer Ertrag			gering	gering	gering	gering	gering
	Klimatische Funktion			gering	gering	gering	gering	gering
	Erlebnis / Erholung			mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
	Landschaftsbild			gering	gering	mittel	mittel	gering





Zusammenfassung der Bauflächenbewertung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand Aasen. Die Erweiterung des neuen Gewerbegebietes „Obere Wiesen“ erfolgt auf der anderen Seite des Weges zum Sportplatz und liegt auf den Flurstücken 1857, 1858, 1860, 1861 und 1862. Der zu untersuchende Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker und Wiese)

Nachfolgend wird die zuvor angewandte tabellarische Form der Bewertung, die auch im Landschaftsplan eingesetzt wurde, verbal zusammengefasst.

Um das Risiko des Bauvorhabens auf das Leistungsvermögen des Landschaftshaushaltes, Erholung und Landschaftsbild abschätzen zu können, wurden die Bewertung der einzelnen Funktionen und das Vorhaben ermittelt. Als Grundlage diente der Landschaftsplan mit ergänzenden Geländebegehungen.

Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Arten / Biotope:

Die untersuchte Fläche ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Es liegen naturferne und künstliche Biotope vor, die keine Vorkommen gefährdeter bzw. zurückgehender Arten aufweisen. Die Bedeutung dieses Bereiches für den Naturschutz ist als gering einzuordnen.

Wertigkeit: gering

Boden:

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägter Naturboden. Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften durch intensive Nutzung und Entwässerung. Das Schutzgut „Boden“ ist unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades (0 %) von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Wertigkeit: mittel

Wasser:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist beeinträchtigt und die Bedeutung zur Grundwasserbereitstellung ist gering.

Wertigkeit: gering

Biotischer Ertrag:

Die Erhebung des Biotischen Ertragspotentials im Geltungsbereich wurde aus dem Landschaftsplan (Flächenbilanzkarte) übernommen.

Wertigkeit: gering



Klimatische Funktion:

Als Freiland mit niederer Vegetationsdecke produziert die vorliegende Fläche aufgrund ihrer nächtlichen Abkühlung Kaltluft. Trotz der Siedlungsnähe besitzt die Fläche als Frischluftlieferant nur eine geringe Bedeutung. Die entstehende frische Kaltluft fließt zum Großteil Richtung Sportplatz und Dorfbach ab.

Wertigkeit: mittel

Erlebnis / Erholung:

In der Nähe des geplanten Vorhabens befindet sich der Sportplatz der Gemeinde Aasen mit Kinderspielplatz. Der Weg zu dieser sportlichen Einrichtung führt direkt zwischen bestehendem und geplantem Gewerbegebiet hindurch und wird ebenfalls als Spazierweg genutzt.

Wertigkeit: mittel

Landschaftsbild:

Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Bereiches ist weitgehend überformt und hat keinen Anteil naturbetonter Biotoptypen (Ackerlandschaft). Weitgehend ist hier der Ortsrand unbegrünt. Der Landschaftsbildbereich ist von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Wertigkeit: gering

Von den erfassten und bewerteten Schutzgütern erfährt durch den zu erwartenden Eingriff des Potential

- Boden (Versiegelung bzw. Inanspruchnahme)

eine Wertminderung, also erhebliche Beeinträchtigungen, die über Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Die anderen Funktionen bzw. Schutzgüter wie Arten- und Biotope, Landschaftsbild oder Klima erfahren voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Vorhaben sind im Zuge des Bebauungsplanes vermeidbare Beeinträchtigungen wie z. B.

- Reduzierung der Versiegelung

zu prüfen und eventuell festzusetzen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, wie die Inanspruchnahme des Bodens sind in der Bauleitplanung zu ermitteln und über verbindliche Festsetzungen wie z. B.

- Nicht überbaubare Flächen
- Pflanzbindung und Pflanzgebote
- Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan auszugleichen.

Das geplante Gewerbegebiet ist aus landschaftspflegerischer Sicht durchführbar und die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Eingriff ausgleichbar.



2.2. Vermeidung und Minimierung (Zwingendes Recht)

2.2.1 Standortalternativen

Im Zuge der Erstellung des Landschaftsplanes im Jahre 1991 wurden Baugebietsalternativen geprüft. Dabei wurde auf alle Gebiete verzichtet, die aus landschaftspflegerischer Sicht nicht empfehlenswert, oder wo die Eingriffe nicht minimierbar oder ausgleichbar erschienen (Kategorie III).

Eine Bewertung für den Bereich Obere Wiesen sowie für den zur Überplanung anstehenden Gebietsbereich wurde 1991 nicht vorgenommen. Seinerzeit war die rasante gewerbliche Entwicklung der im Ortsetter befindlichen Kleinbetriebe nicht absehbar.

Bei der nun vorliegenden Bauflächenbewertung wurden die Kriterien wie bei der Landschaftsplanneuaufstellung angewandt.

Die Bewertung wurde von dem Büro für Garten-, Freiraum- und ökologische Landschaftsplanung H. G. Voss erstellt. Sie stuft das Gebiet in Kategorie I ein, da die Wertigkeit des Schutzgebietes und die Eingriffswirkung gering sind.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine organische Gebietserweiterung, die an bestehende Straßenzüge und gewerbliche Baustrukturen anbindet.

2.2.2. Fazit bezüglich der noch verbleibenden Eingriffe

Der Eingriff in das Gebiet stellt sich in erster Linie als Verlust von landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsfläche, teilweise als Zerstörung der Bodenprofile und als Einschränkung des Freiraumes in Bezug auf Erholung und Erlebnis dar.

2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Optimierungsgebot)

2.3.1 Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzpotentiale

a) Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Wie aus Statistiken zu entnehmen ist, werden in der Regel über 50 % der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen über die versiegelten Flächen beschleunigt in die öffentlichen Kanalnetz abgeleitet. Dies hat zur Folge, dass sich der Grundwasserspiegel ändert, eine Austrocknung des Bodens erfolgt und erhöhte finanzielle Aufwendungen des öffentlichen Kanalnetzes erforderlich werden.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen von Seiten der Naturschutzverbände wird als Ausgleichsmaßnahmen die neu zu verlegende Drainageleitung im Baugebiet so dimensioniert (\varnothing 500), dass die Dachwässer der Gebäude an diese Leitung angeschlossen werden können.

Des Weiteren ist geplant, das Drainage / Dachwasser von Schacht D 9 bis zum Dorfbach südlich des Feldweges Lgb.Nr. 1864 in einem ca. 80 m langen offenen Graben zu führen. Von Seiten der Ortsverwaltung Aasen wird mit dem betroffenen Landwirt über den Erwerb des erforderlichen Grundstückteils verhandelt.



Damit das anfallende Wasser nicht vorzeitig dem Wasserzyklus entzogen, sondern auf dem Grundstück zu Teilen aufgenommen bzw. zur Wiederverwendung (Büsche, Bäume und Rasenbewässerung) gespeichert wird, werden Zisternen als Auffangmöglichkeiten vorgeschrieben. Hierbei ist die Speisung durch Dachwässer vorgeschrieben. Diese Regenbehälter (Rückhaltebecken) sind mit einem Überlauf an die öffentliche Drainageleitung anzuschließen.

Großflächige Sickerteiche o. ä. auf den Baugrundstücken kommen in diesem Baugebiet nicht in Frage. Bei einer Grundflächenzahl bis 0,6 und dem Stellplatzbedarf bei Gewerbe stehen solche flächenintensive Ausgleichsmaßnahmen nicht im Einklang mit dem Maß der baulichen Nutzung.

Damit das Regenwasser bei den Flachdachbauten und bei den Autoabstellplätzen nicht unverzüglich abfließt, wurden weitere Festsetzungen getroffen, die dem Grundwasserhaushalt, sowie dem Kleinklima dienen (siehe Bebauungsvorschriften § 8 und örtliche Vorschriften § 5).

Der Nachweis über die Beschaffenheit des Stellplatzbelages und über die Einhaltung des Abflussbeiwertes muss im Entwässerungsgesuch zum einzelnen Bauvorhaben erbracht werden.

Des Weiteren ist die Regenwasserspeicherung darzustellen und zu erläutern.

b) Energie-Dämmstandard

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat in seiner Sitzung vom 16. Juni 1992 ein Klimakonzept für die Stadt Donaueschingen beschlossen. Eine Maßnahme dieses Klimakonzeptes ist es, in den neuen Baugebieten bei der Bebauung einen erhöhten Wärmedämmstandard zu realisieren.

Dieser Standard ist jedoch nur bei den Gebäudeteilen zu erbringen, die dem Wohnen und der Verwaltung dienen.

Die vorgeschriebenen kWh-Werte liegen ca. 30 % unter der Norm der momentan gültigen Wärmeschutzverordnung des Bundesbauministeriums vom 01.01.1995. Ziel ist es, zum Schutz der Umwelt den Energieverbrauch wesentlich einzuschränken. Dies ist technisch und mit üblichen Baustoffen ohne weiteres möglich.

c) Busch- und Baumpflanzungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen. So soll das Baugebiet zum Außenbereich hin durch einen 5,00 m breiten Grüngürtel, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt wird, eingebunden werden.

Der Grüngürtel wird von Seiten der Stadt Donaueschingen bepflanzt und den zukünftigen angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Eine Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird durch die straßenbegleitende Baumpflanzung, sowie durch die festgesetzte Baumpflanzung je 300 m² beendete Grundstücksfläche in den Freiräumen erreicht.



2.3.2 Bewertung der Maßnahmen – Ausgleichsbilanz

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet durch die Aufwertung der Restflächen mittels Festsetzungen von Bepflanzungen, durch Maßnahmen für den Bodenschutz die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft weitgehendst ausgeglichen bzw. auf ein Minimum beschränkt werden.

Außerdem ist die Stadt Donaueschingen bestrebt, wie in allen Baugebieten an das Eigentum der landwirtschaftlichen Grundstücke zu kommen, so dass privatrechtlich in Verbindung mit dem Bau- platzverkauf die Festsetzungen (wie unter Ziff. 2. 3. 1 aufgeführt) durchgesetzt werden können.

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen umfassen im Wesentlichen:

- a) Die landschaftstypische Anlage mit Gehölzpflanzungen auf den nicht überbauten Teilen der Grundstücke
- b) Pflanzgebot für Bäume auf den Grundstücken
- c) Fassadenbegrünung
- d) Dachbegrünung der Nebengebäude
- e) Reduzierung der Versiegelung von Flächen
- f) Rückhaltung der Niederschlagswasser in Zisternen
- g) Verlegung einer Drainageleitung zur Aufnahme der Dachwässer mit direkter Einleitung in den Dorfbach (= 80 m ab offenem Graben).

Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Ca. 54 St.	81 m ²
Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen	Ca. 24 St.	42 m ²
Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen		184 m ²
Bepflanzung des privaten Gehölzstreifens außerhalb der Baugrenze		1.470 m ²
Offener Graben außerhalb des Plangebietes (Drainage / Dachwasser)		1.200 m ²
Kompensationsmaßnahmen insgesamt		2.977 m ²

2.3.3 Räumliche Zuordnung der Maßnahmen zum Bebauungsplan

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden weitgehendst innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgenommen. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist außerhalb des Plangebietes die Anlegung eines offenen Grabens zur Ableitung der Drainage / Dachwässer in den Dorfbach geplant (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil).



Nach Berechnung des Umweltberaters Dr. Bronner besteht noch ein Ausgleichsdefizit, das durch die Pflanzung von 25 Einzelbäumen 1. Ordnung oder 50 Einzelbäumen 2. Ordnung auszugleichen ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.05.2000 beschlossen, dass einvernehmlich mit dem Ortschaftsrat Aasen in den nächsten Monaten die Ausgleichsmaßnahme festgelegt wird.

3. Planung

3.1. Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bebaute Bereiche, im Süden und Westen schließt sich der Außenbereich an. Wie die rasante gewerbliche Eigenentwicklung von Aasen in den letzten Jahren zeigt, ist es nicht auszuschließen, dass langfristig mit einer Erweiterung des Baugebietes zu rechnen ist. Diese Einschätzung schlägt sich u. a. auch in städtebaulichen Entwurf nieder, der deshalb die Haupteerschließungsstraße bis zum westlich räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsieht.

Durch das bestehende Baugebiet „Obere Wiesen / Erweiterung“ hat sich der Ortseingang von Aasen wesentlich verändert und das Erscheinungsbild neu geprägt. Die dort getroffenen Festsetzungen wie Dachlandschaft, Höhenbegrenzung, Freiraumgestaltung wirken sich positiv aus und tragen dem dörflichen Charakter von Aasen Rechnung.

Deshalb werden diese Festsetzungen analog auf das neue Baugebiet übertragen. Lediglich die Trauf- und Firsthöhe wird um einen Meter angehoben. Dies begründet sich darin, dass im bestehenden Baugebiet einige Gewerbebetriebe durch betriebsspezifische erforderliche Konstruktionen (Kranbahn, Sägemehlturm) Probleme mit der Höhenbegrenzung hatten.

Die Erhöhung von einem Meter ist vertretbar, da die Gesamthöhenentwicklung mit max. 10,00 m noch relativ gering ist und das Baugebiet von der Ortsdurchfahrt (Betrachtungssicht) weiter abgerückt ist.

3.2 Freiflächengestaltung

Im Plangebiet sind etliche Grünfestsetzungen getroffen. So soll das Baugebiet zum Außenbereich hin durch einen Grünstreifen, der dicht mit heimischem Gehölzen bepflanzt wird, eingebunden werden. Der Grüngürtel, der eine Breite von 5,00 m aufweist, wird von Seiten der Stadt Donaueschingen bepflanzt und den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Die kleinen, straßenbegleitenden Pflanzenflächen im Bereich des Wendehammers im Südosten des Plangebietes werden öffentlich gewidmet. Eine Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird durch die straßenbegleitende Baumpflanzung sowie durch die festgesetzte Baumpflanzung je 300 m² beendete Grundstücksfläche in den Freiräumen erreicht.

3.3. Bauliche Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt unter Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die Nutzung steht im Einklang zu den benachbarten Baugebietes, die dem Gewerbe und dem Mischgebiet zuzuordnen sind.



Da es für eine große Anzahl von Betrieben von Bedeutung ist, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vor Ort ist, können ausnahmsweise Wohnungen für diesen Personenkreis geschaffen werden. Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden untersagt, damit in diesem Baugebiet Grundstücke für längere Zeit zur Ansiedlung mittelständischer Kleinbetriebe vorgehalten werden können.

3.3.2 Bauweise

Als Bauweise wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass eine optische Auflockerung des Bauquartiers gegeben ist.

Diese Festsetzung steht im Einklang mit dem bestehenden Baugebiet „Obere Wiesen / Erweiterung“ und den beantragten Grundstückszuweisungen.

3.3.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigungs-, Trauf- und Firsthöhenregelung bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet.

Bei der Festsetzung des Maßes der Grund- und Geschossflächenzahl wurde nicht das Höchstmaß gem. § 17 BauNVO gewählt.

Das festgesetzte Maß entspricht den Bauwünschen der zukünftigen Gewerbebetreibenden einschließlich der Erweiterungsabsichten.

3.4. Verkehrserschließung – Verkehrsfläche Gehwege

3.4.1 Innere Erschließung

Das Gebiet wird durch die Anbindung und Fortführung der Haupteerschließungsstraße „Obere Wiesen“ in westlicher Richtung erschlossen. Dabei wird die Straße bis zum westlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen, so dass dort ggfs. eine bauliche Erweiterung durchgeführt werden kann.

Eine wesentliche Veränderung der bisherigen Fahrgewohnheiten wird die Aufhebung des öffentlichen Feldweges Lgb. Nr. 1863 innerhalb des Plangebietes bewirken.

Es wird dadurch eine Reduzierung des Fahrverhaltens in der Wiesenstraße erwartet, zumal es auch Ziel ist, den landwirtschaftlichen Verkehr durch das Gewerbegebiet durch entsprechende Beschilderung zu leiten. Daraus resultiert, dass eine ca. 4,00 m breite Fahrstraße von der Haupteerschließungsstraße nach Orten bis zur verlängerten Wiesenstraße angelegt wird.

Durch die Aufhebung des öffentlichen Feldweges Lgb. Nr. 1863 wird des Weiteren bewirkt, dass die östlich angrenzenden bekannten Grundstücke nicht erneut zu Erschließungsbeiträgen gem. BauGB herangezogen werden müssen.

Damit weiterhin für die beiden Grundstücke Lgb. Nr. 1834/1 und 1834/2 die Erschließung gesichert ist, wird, wie bereits von dem Eigentümer beantragt, der nördliche Sporn des Weggrundstückes Lgb. Nr. 1863 an den Antragssteller veräußert (private Erschließungsstraße).



Eine weitere öffentliche Erschließungsstraße führt von der Haupteerschließungsstraße, mittig Baugebiet, in südlicher Richtung und schleift am Gebietsrand in den bestehenden Feldweg (zur Sportanlage) ein.

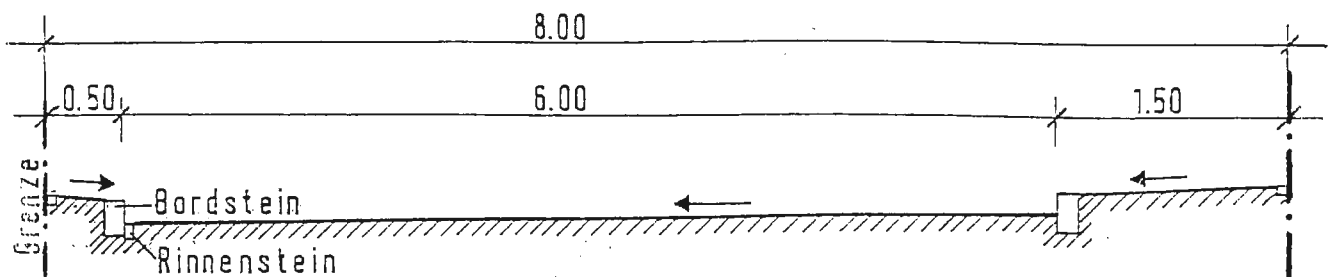
In diesem Bereich wird auch ein Wendehammer eingeplant, der so konzipiert ist, dass die Zufahrt (Lgb Nr. 1864) zu dem Regenwasserüberlaufbecken gegeben ist. Gleichzeitig wird dem Wunsch des Ortschaftsrates entsprochen, im Bereich des Wendehammers einige Autostellplätze, sowie einen Lkw-Stellplatz im öffentlichen Raum auszuweisen.

Der Autoverkehr, der das Gewerbegebiet durch den Zielverkehr des Sportplatzes belastet, tritt verstärkt an den Wochenenden auf, so dass keine Konfliktsituation mit den Gewerbetreibenden zu erwarten ist.

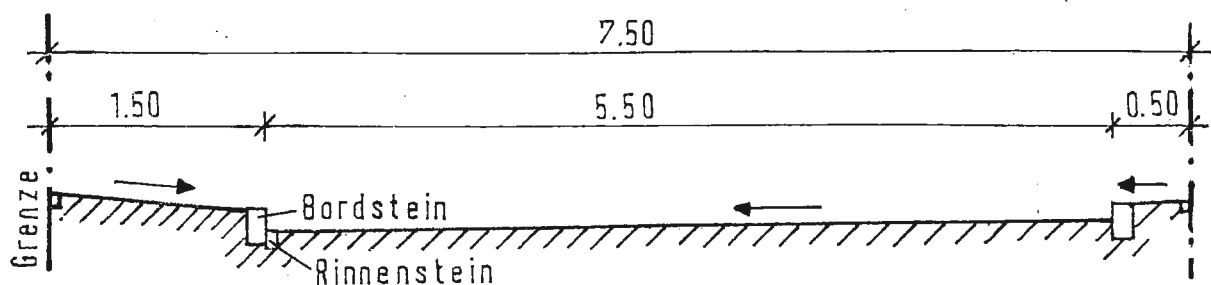
Zum Schutz und zur Sicherheit des Fußgänger wird entlang der öffentlichen Erschließungsstraße einseitig ein Fußweg angelegt. So ist eine Anbindung an das Gehwegnetz zum Ortskern und zur Sportanlage gegeben.

Die Straßenquerschnitte im Baugebiet gestalten sich wie folgt:

Haupteerschließungsstraße



Stichstraße (Anbindung Feldweg Lgb. Nr.: 1863)





3.4.2 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung der inneren Erschließungsstraßen erfolgt über den bestehenden Straßenzug „Obere Wiesen“, der in die Kreisstraße 5101 einmündet. Diese wiederum schließt in Richtung Donaueschingen in einer Entfernung von rund 3 km an die Bundesstraße 33 an.

Der Straßenanschluss des Baugebietes „Obere Wiesen / Erweiterung“ an die K 5710 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Aufgrund des Ortstermines vom 15.05.1996 mit dem Straßenbauamt, der Verkehrsbehörde und der Polizei werden die Bedenken gegen eine direkte Anbindung des geplanten Baugebietes an die K 5710 von Seiten des Straßenbauamtes zurückgestellt.

Sobald die Entwicklung der Verkehrsverhältnisse es erfordern (Verkehrsmenge, Unfallgeschehen), ist die Einmündung nach RAS-K-1 mit einem Linksabbiegestreifen auszubauen. Bau und Unterhaltung der Mehrflächen gehen zu Lasten der Stadt Donaueschingen. Der Unterhaltungsmehraufwand ist dem Straßenbaulasträger abzulösen.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Abwasser

In der Trasse des aufzuhebenden Feldweges Lgb. Nr. 1863 liegt eine Drainleitung 0 250 (Oberflächenwasser). Diese Leitung muss im Bereich zwischen der neuen Haupteerschließungsstraße in südlicher Richtung bis zum Schacht D 9 (Feldweg zum RÜB) in die geplante Straßentrasse umverlegt werden. Diese Umverlegung ist erforderlich, da der bestehende Gewerbebetrieb auf Lgb.Nr. 1825/4 die bauliche Erweiterung zwingend aus betriebspezifischen Abläufen über die jetzige Kanaltrasse hinweg vornehmen muss.

Damit die Dachwässer in diese Drainageleitung eingeleitet und aus ökologischer Sicht direkt dem Dorfbach zugeführt werden können, ist die Erhöhung des Rohrdurchmessers von 250 auf 500 erforderlich.

Das Baugebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Dabei ist es aufgrund der Straßenhöhen in Bezug der erforderlichen Kanaltiefe günstiger, den Mischwasserkanal direkt an das RÜB anzuschließen. Durch diese Maßnahme ist ein Aufbruch der vorhandenen Straße (Obere Wiesen) nicht erforderlich. Das erforderliche wasserrechtliche Gesuch wird im Parallelverfahren zu der Bauleitplanung gestellt.

Die Klärung der Abwässer erfolgt über die Kläranlage des Abwasserverbandes Donaueschingen – Hüfingen – Bräunlingen.

3.5.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der städtischen Wasserversorgung Gutterquelle über den Hochbehälter bei der Kreuzstraße gespeist, so dass die Versorgung des Gebietes in Mengen und Druck (Niederdruck) sichergestellt ist.



3.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der BnBW Regional GmbH Stuttgart (ehem. EVS). Von Seiten des Versorgungsunternehmens wird geprüft, insoweit die bestehende Umformerstation im Baugebiet „Obere Wiesen“ ausreichend ist, oder ob eine Station im geplanten Baugebiet erforderlich wird.

3.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich des Feldweges Lgb. Nr. 1863 liegen etliche Versorgungsleitungen, so die städtische Drainleitung 0 250, die städtische Wasserversorgung und eine Leitung der BnBW Regional GmbH Stuttgart (ehem. EVS).

Durch die geplante Entwidmung des Feldweges Lgb. Nr. 1863 innerhalb des Plangebietes wird der südliche Teil des Weggrundstückes zur Überbauung herangezogen. Sämtliche Leitungen müssen deshalb in die neue Straßentrasse umverlegt werden.

Im nördlichen Teil des Feldweges können die Leitungen weiterhin verlaufen, da auf der zukünftig privat gewidmeten Wegfläche bauliche Anlagen untersagt werden. Die Leitungen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sowie durch Grundbucheintrag gesichert.

3.5.5 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt. Auf dem Parkplatz der Bürgerhalle in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet „Obere Wiesen“, befindet sich eine Sammelstelle (Container) für Papier, Glas und Altkleider.

4. Bodenfunde

Falls im Baugebiet Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmal hinzuzuziehen, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkungen der Planung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da das Gebiet dem Gewerbe zugeordnet ist. Wohnungen sind daher nur in einem geringen Umfang möglich (siehe B-Vorschriften § 2).

Im Ortskern liegt ein großzügig ausgestatteter Kinderspielplatz (Adlerplatz), der im Sommer 1992 neu angelegt wurde. Weitere Folgeeinrichtungen, wie Kindergarten und Schule sind im Ort vorhanden und aufnahmefähig. Für die weiterführenden Schulen ist Aasen der Kernstadt zugeordnet.



6. Städtebauliche Daten

6.1. Flächengliederung

	Fläche ha	Fläche %
a) Fläche des Plangebietes / Bruttobaufläche	2,618	100,0
b) Gewerbegebiet	2,346	89,6
c) Verkehrsflächen	0,254	9,7
d) Öffentliche Grünflächen	0,018	0,7

7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

7.1. Erschließungsaufwand

7.1.1	Straßenbau	395.000 DM
7.1.2	Straßenbeleuchtung	30.000 DM
7.1.3	Kanalisation (Mischsystem)	355.000 DM
7.1.4	Drainleitung (Umverlegung)	110.000 DM
7.1.5	Offener Graben außerhalb des Plangebietes (ohne Grunderwerb)	70.000 DM
7.1.6	Pflanzarbeiten private und öffentliche Grünflächen	30.000 DM
7.1.7	Vermessung	35.000 DM
7.1.8	Summe	1.025.000 DM

8. Zeitliche Abwicklung

Die Mittel zur Erschließung des Baugebietes werden im Haushaltsplan der Stadt Donaueschingen bereitgestellt. Im Jahr 2000 ist ein I. BA zur Erschließung vorgesehen, so dass bis zum Sommer mit den ersten privaten Baumaßnahmen zu rechnen ist.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Stadt ist bereits zum größten Teil im Eigentum der Fläche. Sollten die Erwerbsverhandlungen mit den Rohbaulandeigentümern zu keinem Erfolg führen, ist die Anordnung einer freiwilligen oder gesetzlichen Umlegung bzw. Grenzreger nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich.

Donaueschingen, den 15.02.2000 / 23.05.2000

Gantert
Stadtbauamt