

BEGRÜNDUNG:

zum Bebauungsplan "Im oberen Öschle I. BA."
der Stadt Donaueschingen, Stadtteil Pfohren

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei der Ortsverwaltung Pfohren liegen verschiedene Gesuche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vor. Außerdem hat sich ein Schlossereibetrieb der im Ortskern lag, aus Expansionsgründen 1985 ausgelagert. Da in Pfohren kein baureifes Baugebiet für Gewerbeansiedlung vorhanden ist, hat der Ortschaftsrat beschlossen, entsprechendes Bauland zu schaffen. Um diese Bauvorhaben zu realisieren und diese einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Bildung von Bauabschnitten

Wie die Bürgerbeteiligung vom 3.12.1981 gezeigt hat, werden im Bereich nördlich der Bahnlinie von verschiedenen Anliegern Bedenken gegen die geplante Nutzung und Erschließung dieses Areals vorgebracht. Außerdem sind nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer bereit, die benötigten Grundstücksflächen für Erschließungsanlagen oder auch zur Umnutzung von landwirtschaftlichen in gewerbliche Flächen bereitzustellen. Damit aber eine alsbaldige Bebauungsplanrealisierung möglich wird und somit den Bauwilligen die Möglichkeit eines schnelleren Baubeginns ermöglicht wird, ist es erforderlich, Bauabschnitte zu bilden.

Eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens brachten wasserrechtliche Verfahrensgänge mit sich, die nun positiv zum Abschluß gebracht wurden.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns, südlich der Bahnlinie (Offenburg - Konstanz) und wird begrenzt:

Im Süden:

Von der nördlichen Grundstücksgrenze der Lgb.Nr. 4039 entlang dieser in westlicher Richtung über die Grundstücke der Lgb.Nr. 3803, 3794, 3787, 3788, 3789 bis zur südlichen Grenze des bestehenden Marbengrabens. Von dort entlang des Marbengrabens bis zur Straßenbegrenzungslinie der K 5749.

Im Westen:

Von dem Schnittpunkt südliche Grenze Marbengraben und östliche Straßenbegrenzungslinie der K 5749 entlang der Straßenbegrenzungslinie der K 5749 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt der Lgb.Nr. 3514.

Im Norden:

Von dem nordwestlichen Grenzpunkt der Lgb.Nr. 3514 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Lgb.Nr. 3509 (Bahngelände) bis zum Grenzpunkt Hohe südöstlicher Grenzstein (Lgb.Nr. 3531).

Im Osten:

Von dem Grenzpunkt südwestliche Grundstücksgrenze Bahn. Über den Weg Lgb.Nr. 3520 zum südöstlichen Grenzstein der Lgb.Nr. 3531, über die Grundstücke der Lgb.Nr. 3532, 3533 zum südöstlichen Grenzpunkt der Lgb.Nr. 3526. Von dort über die Grundstücke der Lgb.Nr. 3536, 3537, 3538 dem Marbengraben 4052, 4051, 4050 zum nordwestlichen Grenzpunkt der Lgb.Nr. 4053. Von dort entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Lgb.Nr. 4053 bis 4059 über die Grundstücke Lgb.Nr. 4042, 4041, 4040 zum Ausgangspunkt.

1.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979, in dem das vorliegende Plangebiet bis auf einen kleinen Bereich erfaßt ist. Diese geringfügige Grenzüberschreitung gegenüber dem Flächennutzungsplan wurde im östlichen Bereich zwischen Gewerbegebiet und der Bahnlinie in Absprache mit dem Flurbereinigungsamt Radolfzell getroffen. Durch diese Grenzkorrektur werden die im spitzen Winkel zugeschnittenen Grundstücke, deren Bewirtschaftung nur erschwert und unwirtschaftlich möglich ist, der gewerblichen Fläche zugeschlagen.

Der aus dem Jahre 1979 rechtskräftige Flächennutzungsplan sah in südlicher Richtung außerhalb des Bebauungsplangebietes eine weitere Fläche von ca. 4 ha für Gewerbe vor.

In seiner Sitzung am 3.11.1981 hat der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen beschlossen, dieses Gebiet der Landwirtschaft zu erhalten, da Pfohren nun ausreichend Flächen für Gewerbeansiedlung ausweist. In der 1984 vorgenommenen Flächennutzungsplanänderung wurde diese Nutzungsumwandlung berücksichtigt, so daß dieses Areal in die Flurbereinigung mit einbezogen werden konnte.

2. PLANUNG

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes:

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist einen kiesigen Bauuntergrund auf, der mit einem lehmigen Überlagerungsboden abgedeckt ist. Da der Planungsbereich im Überflutungsbereich der Donau liegt und außerdem einen erhöhten Grundwasserspiegel aufweist, wurde bei der Festlegung der Sockelhöhe das Maß über Straßenoberkante bis auf max. 0,90 m festgesetzt (siehe Bebauungsvorschriften § 7).

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan, den Baubestand sowie unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bauvorhaben wurde die Nutzung abgestimmt. So wurde annähernd der gesamte Planungsbereich als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Lediglich das im Nordwesten des Plangebietes befindliche Areal zwischen der K 5749 und dem Stahlbaubetrieb Stadler wurde dem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeführt. Diese Gewerbegebietsausweisung begründet sich darin, daß im nordwestlichen Bereich der Bahnlinie Wohnhäuser stehen. Eine Industrieausweisung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung ist besonders aus dem Gesichtspunkt der zulässigen Immissionsrichtwerte (Tag und Nacht dB (A)) nicht verträglich.

Westlich des Plangebietes auf Lgb.Nr. 3602 befinden sich genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz, die als lästig zu bezeichnen sind. Da die dort verursachten Immissionen den angrenzenden Randbereich des Bebauungsplangebietes verstärkt belasten, wurden auf eine Tiefe von 70 m die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dort für unzulässig erklärt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden durch die vorgegebenen Bautiefen (Baugrenzen) zwangsläufig kleinflächig (außer Fa. Mall). Es ist deshalb mit der Ansiedlung von Betrieben zu rechnen, die von ihrem Erscheinungsbild dem Kleingewerbe zuzuordnen sind, von ihrer Art der Nutzung jedoch dem Industriegebiet (siehe Baubestand, Schlosserei Stadler) zugeordnet ist. Deshalb wurde das Maß der baulichen Nutzung beschränkt, was in einem Gewerbegebiet zulässig ist (keine Baumassenzahl).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Traufhöhe geregelt. Diese orientiert sich weitgehendst am Baubestand. Im Süden und Osten des Firmengeländes der Fa. Mall wurde auf einer Breite von 30 m die Traufhöhe auf das im nördlichen Plangebietsbereich zulässige Höhenmaß reduziert. Diese Einschränkung wurde getroffen, damit zum Außenbereich hin die Höhenentwicklung der Gebäude vertretbar ist.

2.2.3 Bauweise

Als Bauweise wurde im unbebauten Areal der geplanten Stichstraße die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sowie für den Bereich der Firma Mall die besondere Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, da der Baubestand eine Baukörperlänge von 50 m bereits überschritten hat. Um die maßliche Ausdehnung des Hallenkomplexes noch in einem vertretbaren Maß zu halten, wurde die maximale Baulänge auf eine Gebäudelänge von 200 m begrenzt.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Jedoch wird zum Außenbereich hin im Osten, Süden und Westen des Plangebietes ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll das Gewerbegebiet zur freien Natur besser eingebunden werden. Damit wird zugleich der Forderung des Naturschutzes Rechnung getragen.

2.3 Verkehr

2.3.1 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird im Westen des Plangebietes von der K 5749 tangiert. Von dieser Kreisstraße, die durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße Pföhren zur L 182 b abgestuft wurde, wird direkt nur das Areal der Fa. Mall erschlossen.

Um das Bauquartier zwischen Bahnlinie und Betriebsgelände der Firma Mall ordnungsgemäß und wirtschaftlich zu erschließen, ist es zwingend erforderlich, eine Stichstraße anzulegen. Diese Erschließungsstraße mündet im gleichen Bereich wie der bestehende landwirtschaftlich genutzte Feldweg in die K 5749 ein. Eine zweite Ein- und Ausfahrt auf die L 182 b wird somit nicht geschaffen. Damit die Erschließung der östlich außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gesichert ist, wird von dem Wendehammer der geplanten Stichstraße eine Straßenverbindung zum Außenbereich angelegt. Damit finden auch die Belange des Flurbereinigungsamtes Radolfzell Berücksichtigung.

2.4 Öffentliche Gewässer

Im südlichen Planungsbereich des Bebauungsplanes verläuft der Marbengraben (der des öfteren über seine Ufer tritt), der in die angrenzende Donau einmündet. Momentan bildet der Marbengraben die südöstliche Betriebsgeländeabgrenzung der Firma Mall. Da die produktionsspezifische Struktur des aufstrebenden Betriebes eine räumliche Ausdehnung mit sich bringt, werden die östlich des Marbengrabens liegenden Grundstücke von der Firma Mall beansprucht. Eine Umlegung

des Marbengrabens an die südliche und östliche Bebauungsplangrenze wird von der Firma Mall betrieben, so daß der Graben mit der festgesetzten Randeingrünung eine sinnvolle Abgrenzung zum Außenbereich bildet. Wasserrechtlich wurde mit Datum vom 25. Juni 1986 diese Maßnahme vom Landratsamt - Amt für Umweltschutz - genehmigt.

Im östlichen Bereich des Firmengeländes der Fa. Mall verläuft ein verrohrtes Gewässer, das eine übergeordnete Funktion hat (u.a. Überlauf Riedsee) und somit als Gewässer II. Ordnung zu werten ist. Deshalb wird im Straßen- und Baulinienplan die Baugrenze rechts und links des Rohrgrabens von der Achse gemessen im Abstand von 2,50 m gezogen. Außerdem wird auf das Rohrmaß begrenzt (einschl. Muffe 1,50 m) ein separates Grundstück ausgewiesen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die bestehenden Betriebe werden durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Donaueschingen versorgt. Eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes entsprechend der Bebauungsvorgabe ist ohne weiteres möglich, so daß für die Bauvorhaben die Wasserversorgung gesichert ist. Lediglich die Löschwasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet, da der bestehende Rohrdurchmesser von 80 mm zu schwach dimensioniert ist. Eine umgehende Querschnittsvergrößerung ist problematisch, da eine Bahndurchpressung erforderlich wird. Außerdem muß die bestehende Leitung um ca. 500 m ortseinwärts von ihrem Durchmesser verstärkt werden. Langfristig wird diese Rohrnetzmaßnahme im städtischen Haushalt eingeplant.

Nach Rücksprache mit dem Stadtbrandmeister ist jedoch die Löschwasserversorgung vorübergehend aus dem angrenzenden Riedsee oder den privaten Tiefbrunnen alternativ gesichert.

2.5.2 Abwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, da die anfallenden Abwässer über eine Hebeanlage unter erhöhtem Aufwand zur Kläranlage des Abwasserverbandes Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen gefördert werden müssen. Das Regenwasser wird in den vorhandenen Graben bei der Bahn über den Marbengraben geleitet, der wiederum in die Donau einmündet.

2.5.3 Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes, besonders im Bereich zwischen der Baugrenze und der K 5749 sowie im südlichen Bereich der Bahnlinie, verlaufen mehrere Lei-

tungen wie Kanalisation, Wasser und Steuerkabel. Im Straßen- und Baulinienplan wurde zur Sicherung dieser Trassen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Donaueschingen, dem Kraftwerk Laufenburg und dem Fernmeldeamt der Deutschen Bundespost eingetragen.

2.5.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen des Kraftwerkes Laufenburg. Die Stromversorgung des geplanten Gebietes ist nur über neu zu erstellende Transformatorstationen sicherzustellen. Die Anzahl und Standorte der Stationen werden sich nach der Gewerbeart richten sowie deren Anschlußwerte im Benehmen mit dem KWL ermittelt.

2.5.5 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisationen beseitigt.

3. FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen entstehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

4.1 Flächengliederung

4.1.1	Größe des Plangebietes	16.6938 ha
4.1.2	Industrie- und Gewerbegebiet	15.7852 ha
4.1.3	Verkehrsfläche	0.3421 ha
4.1.4	Marbengraben (neu)	0.4699 ha
4.1.5	Überlauf Riedsee	0,0966 ha

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1	Straßenbau	DM	510.000,--
5.2	Kanalisation	DM	312.000,--
5.3	Wasserversorgung	DM	45.000,--

An der Regenwasserkanalisation beträgt der Anteil der Straßenentwässerung 33,3 %.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt über den Haushaltsplan.

6. BEABSICHTIGTE MAßNAHMEN

6.1 Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung,

Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Donaueschingen, den 02. November 1987

Stadtbauamt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.A. Gantner', written over the printed text 'Stadtbauamt'.