

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Tafelkreuz" - Donaueschingen

1.1 Allgemeines

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf handelt es sich um ein Gebiet, für das im Jahre 1971 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der aber nie rechtskräftig geworden ist. Die Bebauung wurde als massive Wohnbebauung ausgewiesen. Das Baugebiet ist entsprechend dem Bebauungsplanentwurf erschlossen und mit rund 80% bereits bebaut.

1.2 Anlaß, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die gesamte Bebauung im Plangebiet weist Blockbebauung aus, da im Jahre 1971 als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, ein erheblicher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen bestand, dessen Volumen nur in der ausgewiesenen und nun weitgehendst bestehenden Form gedeckt werden konnte. Für die noch bestehenden Baulücken sind in der damalig ausgewiesenen Nutzung und Form keine Bauinteressenten zu gewinnen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Baulücken entsprechend der bestehenden Baunachfrage überplant. In diesem Zusammenhang wird der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1971 in der Darstellung und Ausarbeitung nach den heutigen Erfordernissen ausgearbeitet und der Baubestand erfaßt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979, in dem das Plangebiet erfaßt ist. Die Fläche ist als bestehende Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns, dessen Bebauung nach Norden den Abschluß zum Außenbereich findet. Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Süden

Von der östlichen Straßenbegrenzungslinie Friedhofstraße, Beginn Trompete (Radius) Breslauer Straße über die Friedhofstraße entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Breslauer Straße über die Alemannenstraße zum südlichen Grenzpunkt der LGBNr. 2510.

Im Westen

Von dem südlichen Grenzpunkt der LGBNr. 2510 entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze der LGBNr. 2486 bis zur Straßenachse der Villinger Straße. Von dort entlang der Straßenachse der Villinger Straße bis zur verlängerten südlichen Grundstücksgrenze der LGBNr. 2535.

Im Norden

Von der Straßenachse Villinger Straße entlang der südlichen Grundstücksgrenze der LGBNr. 2535 und 2526/Teil, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie Alemannenstraße und von dort wiederum entlang der südlichen Grundstücksgrenze der LGBNr. 2526/Teil bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedhofstraße.

Im Osten

Von dem nordöstlichen Straßenbegrenzungspunkt in südlicher Richtung entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie Friedhofstraße über die Breslauer Straße bis zum Ausgangspunkt.

2. PLANUNG

2.1 Überlegung zur Überplanung (Umnutzung der Baulücken)

Im Norden des Plangebietes weist der Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahre 1971 zwei 8-geschossige Wohnblocks mit den erforderlichen Nebenanlagen aus. Der näher zur Villinger Straße gelegene Block ist seit dem Jahre 1973 erstellt. Wie sich gezeigt hat, fand der in diesen Jahren so stark einsetzende Hochhausboom wie in anderen Städten und Gemeinden in Donaueschingen keine große Resonanz. Die von der Stadt Donaueschingen in diesen Jahren aufgestellten Bebauungspläne, z.B. Äußere Rote und Tal weisen ebenso auf verschiedenen Grundstücken diese Hochhaustypen aus. Auch diese noch un bebauten Grundstücke sind oder werden neu überplant. Bei der neu ausgewiesenen Bebauung wird dieses Grundstück flächenintensiv genutzt, jedoch auf zwei und drei Geschosse beschränkt. Die wesentlich verringerte Geschoszahl wurde in Anbetracht der im Osten des Plangebietes anschließenden Atriumbebauung und zu der im Norden zum Außenbereich geplanten Bebauung festgesetzt. Durch die flächenintensive Nutzung des Grundstückes und der Gebäudestellung parallel der Grundstücksgrenzen zum Hochhaus sowie der Höhenbebauung, drei- zu zweigeschossig, soll das bestehende 8-geschossige Gebäude in dieses Bauquartier eingebunden werden.

Die Bebauung zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Sackgasse der Alemannenstraße war als Doppelblockbebauung, 3-geschossig, ausgewiesen. Um den Wohnwert der Gebäude zu steigern, wurde auf Wunsch der Bauinteressenten die Doppelblockbebauung in 2 Einzelblöcke umgeplant. Durch die ausgewiesene Stellung und Geschößzahl der Gebäude wird eine städtebauliche Belebung erreicht. In diesem Zusammenhang konnten auch die erforderlichen Garagen auf eigenem Grundstück ausgewiesen werden.

2.2 Im Südwesten des Plangebietes, Grundstück LGBNr. 2510 ist im ehemals aufgestellten Bebauungsplan ein Doppelwohnblock mit einem Garagengrundstück ausgewiesen. Der Besitzer des Grundstückes stellte Antrag auf Nutzungsänderung in der Form, daß auf der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Garagenfläche ein freistehender Wohnblock erstellt werden kann. Diesem Antrag konnte nach baurechtlicher und städtebaulicher Prüfung aus folgenden Gesichtspunkten entsprochen werden:

1. Durch den großzügigen Grundstückszuschnitt ist die Ausweisung eines 3-geschossigen Wohnblocks möglich.
2. Der geplante Baukörper bildet eine Abrundung der Bebauung entlang der bisher unschönen Platzgestaltung des Teilstückes der Alemannenstraße. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze werden auf dem keilförmig auslaufenden Grundstücksteil ausgewiesen, da eine Garagenmassierung zwischen den Gebäuden in diesem Bereich nicht als sinnvoll erachtet wird.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planungsbereich wurde reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgelegt. Diese Ausweisung erfolgte entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes aus dem Jahre 1971, sowie der Nutzung der Teilflächen der angrenzenden Baugebiete. Für dieses Stadtviertel, das größtenteils massive Blockbebauung ausweist und durch das Baugebiet Tafelkreuz einen zusätzlichen erheblichen Menschenzuwachs erfährt, sind Ausnahmen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 3 BauNVO, Ziff. 3) zugelassen, um die Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses Wohnbereiches zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Es liegt in der Regel wesentlich unter der Höchstzahl des § 17 BauNVO.

2.4 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Baugebietes sind verschiedene Grünzonen ausgewiesen.

- a) Entlang der L 178a ist ein ca. 13 m breiter 140 m langer Grüngürtel, der als Parkanlage entsprechend den Bedingungen des Straßenbauamtes ausgewiesen wurde. Die Bepflanzung hat in der Form zu erfolgen, daß zur L 178a ein lückenloser Zaun entsteht, der die Ausfahrt aus den angrenzenden Grundstücken direkt zur Landstraße unmöglich macht.

Die verdichtete Bepflanzung wirkt gleichzeitig als Sicht-, Lärm-
schutz und Luftfilterzone zwischen der stark befahrenen L 178a und
der angrenzenden Bebauung.

- b) Im Inneren des Baugebietes, verlaufend von Süden nach Norden, ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der sich ein öffentlicher Spielplatz befindet. Diese Grünzone mit seinem Spielplatz liegt im Herzen der Kernbebauung dieses Gebietes und ist somit für die Anlieger ohne Verkehrshindernisse erreichbar. Außerdem bewirkt diese Grünfläche eine Durchlüftung dieses Bauquartiers sowie eine Belebung und eine Wohnqualitätssteigerung. Die Lärmbelastigungen durch den Kinderspielplatz erscheinen zumutbar, da die Anordnung der Spielgeräte großzügig aufgelockert mit entsprechender Schutzpflanzung erfolgt.
- c) Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der Längsseiten der Garagenzeilen festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen, damit die Straßenansichten der unschön wirkenden Garagenansichten abgeschirmt werden.
- d) Um zum Außenbereich eine sinnvolle Grüneinbindung zu erhalten, wurde auf den Grundstücken im Norden des Bebauungsplangebietes ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Damit die landschaftsstörende Hochhaus- und Blockbebauung gegen die freie Landschaft verstärkt kaschiert werden kann, wird ergänzend auf dem städtischen Grundstück LGBNr. 2526 (außerhalb des Plangebietes) eine Bepflanzung mit hochwüchsigem Gehölz vorgenommen.

3. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Friedhofstraße bzw. über die von der Friedhofstraße abzweigende Alemannenstraße. Ein Anschluß an die L 178a ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Donaueschingen entsprechend der Planung erfolgt. Die Anbindung an ein weiterführendes Verkehrsnetz ist somit gegeben.

4. Ruhender Verkehr

Garagen bzw. Stellplätze weisen alle Wohngrundstücke auf eigenem Grundstück aus. Zur Sicherung von weiteren Garagen sind einzelne Garagengrundstücke ausgewiesen.

4.1 Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Das Grundstück LGBNr. 2510 erhält im Norden und Westen entlang der Grundstücksgrenze eine Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot). Das Ein- und Ausfahrtsverbot wurde festgesetzt, da die im Bebauungsplan auf dem Grundstück ausgewiesenen notwendigen Stellplätze bei ihrer Belegung den Straßenanschluß der Alemannenstraße und der L 178a verkehrsbehindernd belasten würden. Die Stellplatzzufahrt erfolgt über die im Osten des Grundstückes befindliche Alemannenstraße.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Norden des Plangebietes ist zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes LGBNr. 2526/Teil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Voraussichtlicher Grundstückseigentümer dieser Grundstücke, die noch nicht vermessen sind, ist die Firma Moosmann.

4.3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Donaueschingen versorgt. Die Elektroversorgung liegt in Händen des KWL. Die zur Elektroversorgung erforderlichen Trafostationen sind bereits vorhanden. Das Gebiet ist zur Entwässerung im Mischsystem ausgeführt. Die Klärung der Abwässer erfolgt über die Kläranlagen des Abwasserverbandes Donaueschingen-Bräunlingen-Hüfingen.

4.4 Dolinen

Innerhalb des Baugebietes ist mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen (Dolinen); bei Grundstücken mit Dolinenvorkommen können daher erhöhte Fundierungskosten entstehen. Da bei Dolinen mit relativ geringen Ausmaßen zu rechnen ist (max. 10-20 cbm) besteht kein Risiko für die Standsicherheit von Wohngebäuden durch Verfüllung mit Magerbeton.

5. Folgeeinrichtungen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes bedingt außer der Anlage eines Kinderspielplatzes im inneren des Planbereiches keine weiteren Folgeeinrichtungen, da sowohl die Schule als auch die Kindergärten innerhalb der Stadt auf einen weiteren Bevölkerungszuwachs ausgelegt sind. Schulerweiterungen sind vorgesehen für das Gymnasium und die Grundschule.

6. Städtebauliche Daten:

Flächengliederung

Größe des Plangebietes	6.882	ha
Reines Wohngebiet	4.851	ha
Straßen- und Verkehrsfläche	1.375	ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplätze	0.656	ha

An Wohnungen sind ausgewiesen:

6 2-geschossige Wohnblocks	30 WE
6 3-geschossige Wohnblocks	36 WE
7 3-geschossige Doppelwohnblocks	84 WE
4 4-geschossige Doppelwohnblocks	64 WE
1 8-geschossiger Wohnblock	29 WE = 243 WE

243 WE á 2.8 EW/WE entsprechen 680 zusätzlichen Einwohnern.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die restlichen Erschließungsmaßnahmen haben folgenden Umfang:

- | | | | |
|-----|-------------|----|------------|
| 7.1 | Straßenbau | DM | 240.000.-- |
| 7.2 | Beleuchtung | DM | 25.000.-- |

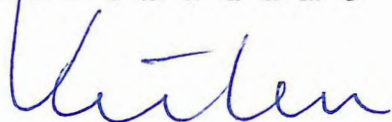
Die Finanzierung der restlichen Maßnahmen erfolgt über den Haushaltsplan.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

- 8.1 Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechts bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Donaueschingen, 18.12.1979

S t a d t b a u a m t



Der Bürgermeister:

