

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 23.02.2010		
Beratungspunkt	Bebauungsplan ehemalige Kammgarnspinnerei / Donaueschingen - Satzungsbeschluss		
Anlagen	-		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-0120/09 60-148/09	Sitzung TA-Ö GR-Ö	Datum 29.09.2009 08.12.2009

Erläuterungen:

Am 08.12.2009 hat sich der Gemeinderat ausführlich mit den planerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ehemalige Kammgarnspinnerei / Donaueschingen befasst. Der Zustimmungsbeschluss wurde gefasst.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf danach öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet. Von drei Behörden sind Anregungen eingegangen.

1.

Von Seiten des **Stadtbauamtes** werden zwei Änderungen vorgeschlagen, die mit dem Vorhabensträger abgestimmt sind:

a)

Im westlichen Plangebiet sieht der Bebauungsplanentwurf eine Fußwegeverbindung von der Stichstraße bis zur Straße, die die Technischen Dienste erschließt, vor. Entlang dieser Fußwegeverbindung ist bisher ein ca. 7 m breiter und ca. 14 m langer Grünstreifen ausgewiesen. Aus wirtschaftlichen Gründen wird vorgeschlagen, auf diesen öffentlichen Grünstreifen zu verzichten, zumal dieser sich von den privaten Grundstücksflächen nicht abhebt. Die Grundstücksfläche mit ca. 80 m² wird dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen.

Damit zu einem späteren Zeitpunkt eine untergeordnete Straßenverbindung vom Baugebiet auf die Straße zu den Technischen Diensten möglich ist, wird der ausgewiesene Gehweg um 1 m auf 4,50 m verbreitert.

b)

Von dem ehemaligen Kammgarnspinnereigebäude, das als Technologiepark (GE) genutzt werden soll, gehen Immissionen auf das geplante Wohngebiet aus. Durch eine Schallkontigentierung sollte das zulässige Maß, das auf das Wohngebiet einwirken darf, festgesetzt werden. Da der Vollzug dieser Festsetzung sich sehr aufwendig gestaltet, wird angeraten, statt der Schallkontigente eine eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit folgenden Festsetzungen auszuweisen:

Einschränkungen im GEe:

1. Nur zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke,

- deren Emission durch Staub, Geruch, Abgase, Rauch und Ruß in dem benachbarten Wohngebiet zu keine wesentlichen Störungen führen.
 - deren Gesamtschallemission im geplanten, angrenzenden Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten.
2. Uneingeschränkt zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, deren Grundfläche und Baumasse sich dem Gewerbebetrieb unterordnet.

2.

Von Seiten der **Stadt Hüfingen** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Es wird jedoch gebeten zu klären, wie eine ordnungsgemäße Einleitung und Abrechnung der Abwässer in den öffentlichen Kanal erfolgen soll, da das Zählwerk für die Stadt Hüfingen erst auf dem Areal der Firma Real (Einkaufscenter) liegt.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Die Verrechnung des Abwassers mit der Stadt Hüfingen ist unter Berücksichtigung des Zulaufs aus der Erschließung der ehemaligen Kammgarnspinnereiareals, dem Betriebshof der Technischen Dienste und dem Logistikzentrums Winkels vorzunehmen.

Sobald das neue Erschließungsgebiet an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist und Einleitungen von Schmutzwasser erfolgen, sind diese über den Wasserverbrauch von der Zulaufmenge Hüfingen abzusetzen.

3.

Das **Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz**, bittet um Berücksichtigung folgender Belange:

a)

Das Niederschlagswasser darf nur über eine belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Die Bebauungsvorschrift wird entsprechend ergänzt. Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit Drosseleinrichtung mit 4,7 m³ Nutzinhalt vorgeschrieben. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück über belebte Bodenschicht zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

b)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III a Gutterquelle. Die in der entsprechenden Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Unter Hinweise der Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

c)

Die Betriebsfläche der ehemaligen Kammgarnspinnerei ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche ausgewiesen. Der Altstandort ist derzeit mit dem Handlungsbedarf einer tech-

nisch orientierten Altlastenuntersuchung eingestuft. Die Bewertung der Fläche erfolgt erst, wenn diese Untersuchung abgeschlossen ist. Bis dahin dürfen Baumaßnahmen in Verbindung mit Erdarbeiten in diesem Bereich nur nach vorheriger Altlastenerkundung erfolgen.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

In die Bebauungsvorschriften wird ein Passus aufgenommen der besagt, sobald Erdarbeiten in altlastenverdächtigem Bereichen stattfinden, hat ein entsprechendes Büro gutachterlich die Arbeiten zu begleiten und das Vorgehen mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

d)

Im Umweltbericht werden für den Einbau von Zisternen Bonuspunkte angesetzt. Da es sich um eine erstmalige Bebauung von Grundstücken handelt, besteht die Pflicht gem. Wassergesetz, das Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen. Hierbei hat die Versickerung soweit möglich Vorrang. Bonuspunkte sind daher nicht anrechenbar.

Auch durch die versiegelte Fläche erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen. Der Ausgleich dieses Verlustes ist zu bilanzieren und entsprechend zu korrigieren und zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Die Versickerung auf den Baugrundstücken wird in den meisten Fällen nicht möglich sein, da der Boden weitgehend wasserundurchlässig ist. Dafür sind Zisternen mit Drosseleinrichtungen vorgeschrieben, deren Wertigkeit höher einzustufen sind, wie der gesetzlich vorgeschriebene Standard dies fordert.

Im Baubauungsplan ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl das Höchstmaß der Versiegelung geregelt. Im Umweltbericht ist der Eingriff-Ausgleich entsprechend der Bewertungstabelle des Landratsamtes, Baurecht- und Naturschutzamt, erfolgt. An den getroffenen Festsetzungen und Berechnungen wird daher festgehalten.

63
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausräumung der Bedenken und Anregungen nach Maßgabe der Abwägungsvorschläge wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplan ehemalige Kammgarnspinnerei / Donaueschingen wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: