



DONAU RESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Im oberen Ried“ im Ortsteil Pfohren

Begründung

Stand 26.06.2015

1 Ausgangssituation

Die Freiflächen zwischen dem heutigen Riedsee und dem Gewerbegebiet Im oberen Öschle sind bereits seit über 50 Jahren durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die erste BImSchG-Genehmigung zum Betrieb einer Aufbereitungsanlage für gebrauchte Baustoffe stammt vom 7. November 1962. Im Laufe der Jahre folgten zahlreiche weitere Nutzungen durch unterschiedliche Betriebe derselben Branche.

Die Konzentration der betrieblichen Arbeiten, die zunächst das gesamte Gelände der Flurstücke 2295 und 2295/2 umfassten, verschob sich ab dem Jahr 1993 immer wieder mal auf den nördlichen und den südlichen Bereich. Bis 2015 wurde die Fläche von insgesamt drei unterschiedlichen Firmen, mit Ausnahme der Zeiträume 2003 bis Juni 2005 und Juli 2005 bis 2006, durchgängig zur Bauschutt- und Asphaltaufbereitung genutzt. Aufgrund der geringen Umweltschutzaufgaben vergangener Jahre wurde der Boden zunehmend belastet, so dass auf großen Teilen des Areals, mit Mineralöl belastetes Material festgestellt wurde.

Aktuell wird lediglich der südliche Bereich (Flst. 2295/2) noch durch eine Bauschuttrecyclingfirma gewerblich genutzt. Der nördliche Teil liegt seit 2011 brach.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet im Außenbereich. Lediglich die aus dem Jahr 1962 bestehende gewerbliche BImSchG-Genehmigung zum Betrieb einer Aufbereitungsanlage für gebrauchte Baustoffe ermöglichte bisher den Betrieb von Bauschuttrecyclinganlagen in diesem Teil des Außenbereichs. Da diese Situation mit heutigem Planungsrecht nicht mehr vereinbar ist, sollte die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft geschaffen werden. Denn mit Aufgabe der Bauschuttrecyclinganlage, wie es heute im nördlichen Teil der Fall ist, drohten bereits damals keine eindeutigen planungsrechtlichen Nachnutzungsmöglichkeiten. Eine landwirtschaftliche Nachnutzung kam aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung nicht in Frage. Gewerbliche Nutzungen, neben der Genehmigung der Bauschuttrecyclinganlage, kamen jedoch aufgrund der Außenbereichsplanung ebenfalls nicht in Frage.



Daher wurde bereits im Jahr 2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im oberen Ried“ gefasst. Ziel war es bereits damals, das Areal aufgrund der Vornutzung und der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet Im oberen Öschle ebenfalls als Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits eine Gewerbefläche dar. Planungsschwierigkeiten, wie die damals festgestellten Altlasten, bremsten das Verfahren jedoch schnell wieder aus. Erst Ende 2013 wurden das Verfahren wieder aufgenommen.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen das ehemalige Firmengelände (Flst. 2295 und 2295/2). Im Osten grenzt die Hüfinger Straße den Geltungsbereich ab. Im Süden bildet der Riedseeabfluss die Grenze. Im westlichen Verlauf wird die Grenze durch Flurstücksgrenzen definiert, während der nördliche Teil durch einen Graben und einzubeziehende verkehrliche Anlagen gefasst wird. Das Gebiet ist durch die Hüfinger Straße erschlossen.

3 Planungsabsichten

Die wesentliche Absicht dieses bauleitplanerischen Verfahrens ist das Areal planungsrechtlich zu sichern und zukünftig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Hierzu ist es jedoch ebenfalls notwendig, die Erschließung des Areals zu ordnen und zu sichern.

4 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan weist hier eine Gewerbefläche aus. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen regionalen Grünzug und in Teilen ein Biotop sowie einen Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe aus.

Mit Aufgabe des Kiesabbaus auf Donaueschinger Gemarkung und Einstauung des Riedsees wurde auch die Schutzwürdigkeit der als „Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ gekennzeichneten Flächen nichtig.

Die Darstellungen des Biotops und des regionalen Grünzugs betreffen im Wesentlichen den Riedsee und dessen Uferbereiche. Die zu schützenden Biotope und Grünzüge wurden jedoch intensiv untersucht und deren Umgang im Rahmen der Umweltprüfung behandelt. Das Ergebnis ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5 Erschließung

Das Gewerbegebiet wird im Wesentlichen von der Hüfinger Straße erschlossen. Aufgrund der schnell befahrenen Kreisstraße 5749 und der gegenüberliegenden Zufahrt ins Gewerbegebiet Im oberen Öschle werden die Zufahrten jedoch auf maximal zwei beschränkt. Eine dritte Zufahrt, die direkt an die Straße zum Riedsee angeschlossen ist, soll diese Situation verbessern. Hierdurch wird die, für gewerbliche An- und Ablieferungen so notwendige Ringschließung gewährleistet ohne eine dritte Zufahrt an die Hüfinger Straße vorsehen zu müssen.



Zur Entwicklung der gewerblichen Flächen ist es notwendig, die Zufahrt vom Riedsee zur Hüfinger Straße neu zu ordnen. An dieser Stelle gibt es eine Bushaltestelle der Südbaden Bus GmbH. Da die heutige Situation verkehrstechnisch recht unübersichtlich und allgemein nicht befriedigend ist, ist geplant die Haltestelle ca. 35 m nach Süden an die Straße zu verlegen. Ein auf der Straße haltender Bus ist verkehrstechnisch sicherer, da der Bus nicht wieder ausspuren muss und sich der nachkommende Verkehr nach diesem richten muss. Zur Verlegung der Haltestelle ist jedoch eine 1,50 m breiter Gehweg anzulegen, um die Fahrgäste sicher bis zur verkehrsberuhigteren Zufahrt zum Riedsee zu führen.

6 Entwässerung und Löschwasser

Der für die Entwässerung des Gewerbegebietes Im oberen Öschle vorhandene Regenwasserkanal hat bereits heute seine maximale Leistungskapazität erreicht. Weitere Einleitungen sind hier nicht mehr möglich. Da eine dezentrale Entwässerung durch Versickerung aufgrund der belasteten Flächen nicht in Frage kommt, wird das Oberflächenwasser in den nördlichen und südlichen Vorfluter eingeleitet. Da auch diese Oberflächengewässer nur eine gewisse Wassermenge aufnehmen können, wurde die Einleitung mit Hilfe hydraulischer Berechnungen reglementiert. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers muss daher gedrosselt erfolgen und im Notfall auch zurückgehalten werden können.

Die Löschwasserversorgung des Areals kann durch die vorliegenden Wasserleitungen ebenfalls nicht gewährleistet werden. Die notwendigen Wassermengen, die für die Größe eines solchen Gewerbegebietes notwendig wären, werden deutlich überstiegen. Aus diesem Grund ist geplant, eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle am Riedsee zu installieren. Da diese Entnahmestelle jedoch jederzeit anfahrbar sein muss, wurde von einer Installation in unmittelbarer Ufernähe abgesehen, da hier kein durchgängiger Winterdienst gewährleistet werden kann. Stattdessen wird die Löschwasserentnahmestelle ca. 300 m (Luftlinie 100 m vom Plangebiet) von der nördlichen Zufahrt entfernt an der Zufahrt zum Riedsee eingerichtet.

7 Immissionsschutz

Der Riedsee als Erholungs- und Freizeitbereich stellt eine zu schützende Nutzung dar, die es vor allem gilt vor zu viel Lärm zu schützen. Die hohen Bäume am Uferstrand des Riedsees und der Wall im nordwestlichen Bereich des Plangebietes schirmen den Riedsee bereits heute sehr gut vom Gewerbegebiet Im oberen Öschle ab. Aus diesem Grund wurde der Teil des Walls, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, gesichert. Die weiteren Flächen und darauf befindliche Bäume und Wälle befinden sich im Besitz der Stadt Donaueschingen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den bestehenden Bauschuttrecyclingbetrieb zwar durch die Festsetzung eines Industriegebietes zu sichern. Weitere industrielle Betriebe sind jedoch nicht zulässig. Einzig gewerbliche Nutzungen wie im nördlichen Teil werden hier, neben der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage, möglich sein.



Einen weiteren immissionsschutzrechtlichen Faktor stellt ein angrenzender Störfallbetrieb auf dem Flurstück 2322 dar. Dieser bewirkt, dass jegliche öffentliche Nutzungen auf diesem Areal mit dem Referat 54.3 des Regierungspräsidiums Freiburg abzustimmen sind.

Weitere Maßnahmen des vorsorgenden Immissionsschutzes sind in dem Plangebiet nicht erforderlich und damit auch nicht festzusetzen.

8 Bauliches Konzept – Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des in 1.7 beschriebenen zu schützenden Bauschuttrecyclingbetriebes wird im südlichen Bereich (Flst. 2295/2) ein Industriegebiet nach § 9 BauGB festgesetzt. Die industrielle Nutzung wird jedoch auf die der Bauschuttrecyclinganlage beschränkt, so dass im Wesentlichen gewerbliche Nutzung ermöglicht werden soll. Der nördliche Bereich (Flst. 2295) wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt.

Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Donaueschingen aus dem Jahr 2014 werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Derartige Betriebe sind vornehmlich in der Kernstadt oder in den zentralen Lagen der Ortsteile anzusiedeln. Einer Zerstreuerung der Einzelhandelsangebote zugunsten autofreundlicher Erschließungen soll damit entgegengewirkt werden. Hiervon ausgenommen ist jedoch der Kfz-Handel, da durch diese Art des Einzelhandels keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelslagen befürchten lassen.

Des Weiteren werden die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Dies dient in erster Linie dazu, die gewerblichen und industriellen Betriebe anzusiedeln und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen näher an die Siedlungsstruktur anzugliedern.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um die gewerblichen und industriellen Flächen nicht zu entwerten und Trading-Down-Effekte zu vermeiden. Des Weiteren ist der unmittelbare Bezug zum Naherholungsraum Riedsee und vor allem zur Hauptzufahrt des Campingplatzes und des Parkplatzes für den Riedsee ein sehr sensibler Bereich. Die beiden Gewerbegebiete Im oberen Ried und Im oberen Öschle bilden zusammen eine städtebauliche Eingangssituation der verkehrlichen Hauptzufahrt des Naherholungsgebietes. Negativ behaftete Nutzungen, wie etwa Vergnügungsstätten, lassen Konflikte gegenüber der Nutzung und dem Ansehen des Naherholungsgebietes befürchten.

Im Folgenden werden Begründungen zu einzelnen Festsetzungen gegeben:

Grundflächenzahl (GRZ)

Um die hier zu schaffenden gewerblichen Flächen bestmöglich zu nutzen, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll der Druck zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen reduziert werden.



Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch eine maximale Höhe geregelt, die einer gewerblichen Nutzung entspricht ohne dabei aus dem Landschaftsbild herauszutreten. Dies gilt insbesondere für den südwestlichen Bereich. Hier wurde die Höhe der baulichen Anlagen reduziert, so dass die bauliche Höhenentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Außenbereich abnimmt.

Bauweise

Um auf den großzügigen gewerblichen und industriellen Flächen auch größere Gebäude zuzulassen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch sind Baukörper mit bis zu 140 m Länge wie in der offenen Bauweise zulässig. Da eine durchgehende und geschlossene Bebauung entlang der Hüfinger Straße nicht vorgesehen ist, sind Baukörper mit einer Länge von über 140 m nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Schutz der Gewässer (Gewässerrandstreifen) als Ausgleichs- und Durchgrünungsmaßnahme (textlich festgesetzte Pflanzgebote) sowie auch als städtebaulich, gestalterische Maßnahme (Pflanzgebote entlang der Hüfinger Straße).

Aufschüttungen

Mit dem als „Aufschüttung“ festgesetzter Bereich werden zusätzliche Flächen grünraumplanerisch gesichert. Ein Auftrag von unbelastetem Boden soll die Bodenfunktionen sowie die naturschutzrechtliche Situation ebenfalls verbessern.

Dachform/ Dachgestaltung

Wie für gewerbliche und industrielle Gebäude typisch, wurden flachgeneigte Dächer festgesetzt. Hierdurch soll das Landschaftsbild eine harmonische Ausprägung erhalten können, ohne durch solitäre oder steilaufragende Dachformen unterbrochen zu werden. Aufgrund des Einwirkungsbereiches des Verkehrslandesplatzes Donaueschingen sind glänzende Materialien als Dacheindeckung unzulässig.

Geländemodellierungen

Um die insgesamt flachen Talauen der jungen Donau im weiteren Landschaftsbild, aber auch im näheren Umfeld des Riedsees, nicht zu beeinträchtigen und die gewerblichen und industriellen Nutzungen einheitlich zu gestalten, sind größere Geländemodellierungen nicht zulässig.

9 Umweltbelange

In den textlichen Festsetzungen sind die im Umweltbericht erarbeiteten Minderungsmaßnahmen sowohl in die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch in die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise eingearbeitet und auch im zeichnerischen Teil dargestellt.

Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes und ist diesem angehängt.

Zusammenfassung: Der Vorhabensbereich liegt in der Donauaue südöstlich von Donaueschingen im Anschluss an das Naherholungsgebiet Riedsee. Die Umgebung weist eine Vielzahl ökologischer Funktionen und Arten der Flussniederungen auf.



Die aktuelle Betriebsfläche im südlichen Bereich wird intensiv genutzt. Die Bodenverhältnisse werden durch einen ständigen Wechsel von Aufschüttungen und neuen Ablagerungen fortwährend verändert. Die restliche Fläche liegt als Kiesschotterfläche brach.

Die teilweise Stilllegung in den letzten Jahren mit hoher Störungsfreiheit durch die alte Einzäunung hatte eine Besiedlung der Fläche durch die besonders geschützte Art des Flussregenpfeifers mit bis zu 3 Paaren zur Folge, von denen 2 in den letzten beiden Jahren brüteten und auch aktuell wieder anwesend sind (Stand 22.4.2014). Die Überplanung hat eine vollständige Zerstörung dieses Bruthabitates zur Folge. Im Gegenzug wird eine gleichgroße Fläche in räumlicher Nähe an der Donau als Brut habitat durch Pflege dauerhaft offengehalten. Ohne Pflege würde die Fläche durch natürliche Sukzession innerhalb weniger Jahre verwachsen und ihre Eignung als Regenpfeiferhabitat verlieren.

Die weiteren Umweltbelange sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Baustoffrecyclingplatz bereits mehr oder weniger vorbelastet: Die Bodenfunktionen sind weitgehend verloren, die Fläche ist als Altlast eingestuft. Die randlich gelegenen Oberflächengewässer erhalten eine Aufwertung durch Festsetzung der Gewässerrandstreifen als Ausgleichsflächen, die standortgerecht bepflanzt und gepflegt werden. Die zum Teil wertigen Biotope auf der stillgelegten Betriebsfläche können aufgrund der bestehenden BImSchG-Genehmigung nicht in Ansatz gebracht werden. Daher kann die zusätzlich mögliche Versiegelung der heutigen Schotterflächen durch die Aufwertung der (Gewässer-)Randstreifen erreicht werden. Durch Beschränkung der Widmung als ein Gewerbegebiet im Norden und eines Industriegebiets für ausschließlich Betriebe der heutigen Art, wird die Emissionssituation konstant gehalten bzw. gegenüber der BImSchG-Genehmigung reduziert (durch Reduzierung der Fläche).

10 Bodenordnung und Umsetzung

Der Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum juristischer Personen. Lediglich ein sehr kleiner Teil der festgesetzten Gewerbefläche im Nordosten und der Bereich der privaten Zufahrt befinden sich im öffentlichen Eigentum und sollen im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes umgelegt werden.

Öffentliche Grünflächen und Straßen verbleiben im Eigentum der Stadt Donaueschingen.



11 Statistik – Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
GE-Fläche	24.253 m ²
GI-Fläche (A)	3.886 m ²
GI-Fläche (B)	14.769 m ²
Private Grünflächen	5.275 m ²
Öffentliche Grünflächen	236 m ²
Private Verkehrsflächen	218 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	606 m ²
Wasserflächen	1.112 m ²
GESAMT	50.355 m²

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister