



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Im oberen Ried“ im Ortsteil Pfahren

Begründung

Stand 27.01.2016

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 des Zeitraums 2003 bis 2006, durchgängig zur Bauschutt- und Asphaltaufbereitung genutzt. Aufgrund der geringen Umweltschutzaufgaben vergangener Jahre wurde der Boden zunehmend belastet, sodass 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, sollten die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft geschaffen werden. Denn bei Aufgabe der Bauschuttrecyclinganlage droht, wie im Fall der nördlichen Teilfläche, eine völlig unklare planungsrechtliche Nutzungssituation. Eine landwirtschaftliche Nachnutzung kommt aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung nicht in Frage. Gewerbliche Nutzungen, neben der Genehmigung der Bauschuttrecyclinganlage, sind aufgrund der Außenbereichslage jedoch ebenfalls auszuschließen.

Aus dieser unklaren planungsrechtlichen Situation heraus, 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 wurde das Verfahren wieder aufgenommen.



2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Firmengelände (Flst. 2295 und 2295/2) sowie die Flurstücke 2298/1, 2297, sowie Teile des 2296, 2298 und 1878/4. Im Osten grenzt die Hüfinger Straße den Geltungsbereich ab. Im Süden bildet der Riedseeabfluss die südliche Grenze. Im westlichen Verlauf wird die Grenze durch Flurstücksgrenzen definiert, während der nördliche Teil durch einen Graben und Teile einer einzubeziehenden verkehrlichen Anlage 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 Am Riedsee angeschlossen ist, soll diese Situation verbessern. Hierdurch wird die, für gewerbliche An- und Ablieferungen so notwendige Ringerschließung gewährleistet ohne eine dritte Zufahrt an die Hüfinger Straße vorsehen zu müssen.

Zur Entwicklung der gewerblichen Flächen ist es notwendig die Zufahrt Am Riedsee auf die 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 unbefriedigend ist, ist geplant die Haltestelle ca. 35 m nach Süden an die Hüfinger Straße zu verlegen. Ein auf der Straße haltender Bus ist verkehrstechnisch sicherer, da der Bus nicht wieder ausspuren und sich der nachkommende Verkehr nach diesem richten muss. Zur Verlegung der Haltestelle ist jedoch ein 1,50 m breiter Gehweg anzulegen um die Fahrgäste sicher bis zur verkehrsberuhigten Zufahrt Am Riedsee zu führen.

6 Entwässerung und Löschwasser

Der für die Entwässerung des Gewerbegebietes Im oberen Öschle vorhandene Regenwasserkanal ist bereits heute an seine maximale Leistungskapazität angelangt. 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 mithilfe hydraulischer Berechnungen reglementiert. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers muss daher gedrosselt erfolgen und im Notfall auch zurückgehalten werden können.

Der zur Entwässerung des Areals benötigte Schmutzwasserkanal ist im Bereich zweier Halungen bereits ausgelastet. Um die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser aufnehmen zu können müssen diese Haltungen ausgetauscht werden. Diese Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Flächen Flst. 2295 und 2295/2 gesichert.

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 Am Riedsee eingerichtet.

7 Gasleitung

Im äußerst nordöstlichen Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche quert aktuell noch eine Gasleitung das Gewerbegebiet und das Baufenster.

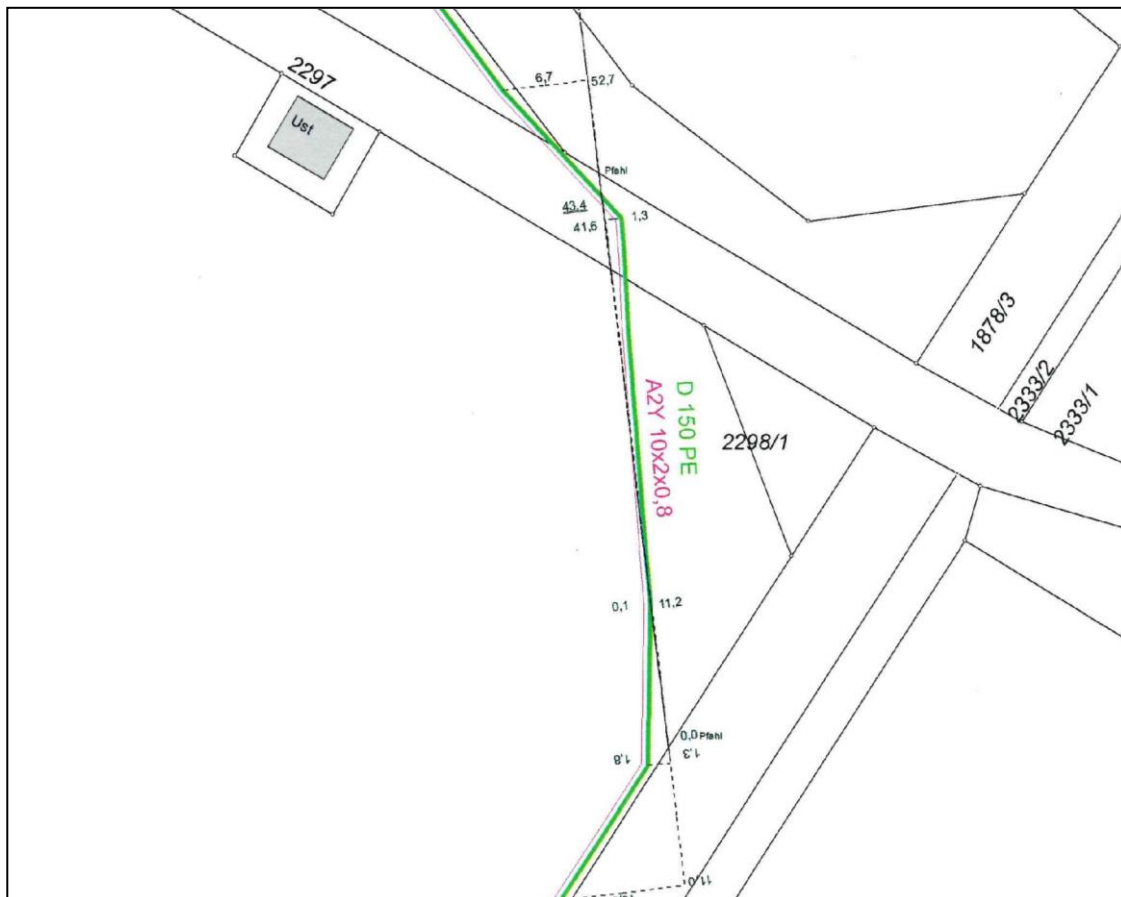


Abbildung 1: Lage der Gasleitung (Stand 10.09.2015)



Die Verlegung dieser Leitung, entsprechend des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechtes, wurde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 2295 und 2295/2 gesichert.

8 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 Uferrand des Riedsees und der Wall im nordwestlichen Bereich des Plangebietes schirmen den Riedsee bereits heute sehr gut von dem 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 drauf befindlichen Bäume und Wälle befinden sich im Besitz der Stadt Donaueschingen.

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.

9 Bauliches Konzept – Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der wesentliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, die bisher intensiv genutzte und seit geraumer Zeit brach liegende Fläche einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die vorbelastete Fläche, deren ökologische Wertigkeit seit Jahrzehnten als äußerst gering einzuschätzen war, bietet sich im Sinne einer umweltschonenden gewerblichen Erweiterung zum bestehenden Gewerbegebiet im Oberen Öschle nahezu an. Immerhin können hierdurch Gewerbeneuansiedlungen an ökologisch hochwertigeren Standorten vermieden werden.

Der bestehende Bauschuttrecyclingbetrieb auf dem Flurstück 2295/2 steht nicht im Einklang mit der hier festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Eine derartige Anlage (Nutzung) wäre lediglich in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO zulässig. Es ist jedoch nicht planerischer Wille im Einzugsbereich des Naherholungsgebiets Riedsee derartige Nutzungen (Industriegebiet) zu fördern oder neu anzusiedeln. Die bestehende Bauschuttrecyclinganlage ist über den passiven Bestandsschutz gesichert. Die aktuelle Rechtsprechung gibt hier sogar ausreichend Spielraum für Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sodass eine weitere planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig wird. Des Weiteren ist ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht erstrebenswert, da die bestehende Anlage bereits heute negative Einflüsse auf das Naherholungsgebiet, die angrenzende Hüfinger Straße (Staubbelastung und stark verschmutzte Fahrbahnen) sowie auch auf das Gewerbegebiet Im oberen Öschle hat.

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 Zerstreuung 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 Versorgungsgebiete und Einzelhandelslagen zu befürchten sind.



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

Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um die gewerblichen 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, sodass die bauliche Höhenentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Riedsee abnimmt.

Bauweise

Um auf den großzügigen gewerblichen 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 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 Gebäude typisch, wurden flachgeneigte Dächer festgesetzt. Hierdurch soll Landschaftsbild seine harmonische Ausprägung erhalten können, ohne durch solitäre oder steilauftragende Dachformen unterbrochen zu werden.

Aufgrund des Einwirkbereiches des Flughafens 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 Nutzungen einheitlich zu gestalten sind größere Geländemodellierungen nicht zulässig.

10 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 Vorhabenbereich 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 zuletzt vor nicht einmal zwei Jahren dokumentiert wurden (Stand 22.4.2014). Die Überplanung hat eine vollständige Zerstörung dieses Bruthabitats zur Folge. Im Gegenzug wird eine gleichgroße Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe auf der Erdaushubdeponie Donaueschingen als Bruthabitat durch Pflege dauerhaft offengehalten. Ohne Pflege würde die Fläche durch natürliche Sukzession innerhalb weniger Jahre verwachsen und ihre Eignung als Flussregenpfeiferhabitat 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, welche standortgerecht bepflanzt und gepflegt werden. Die zum Teil wertigen Biotopie 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 auf ein Gewerbegebiet wird die Emissionssituation konstant gehalten bzw. gegenüber der BImSchG-Genehmigung reduziert (durch Reduzierung der Fläche).

11 Bodenordnung und Umsetzung

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

Öffentliche Grünflächen und Straßen verbleiben im Besitz der Stadt Donaueschingen.



11 Statistik – Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
GE-Fläche	42.908 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