

DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Ortsteil Wolterdingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt“

Begründung

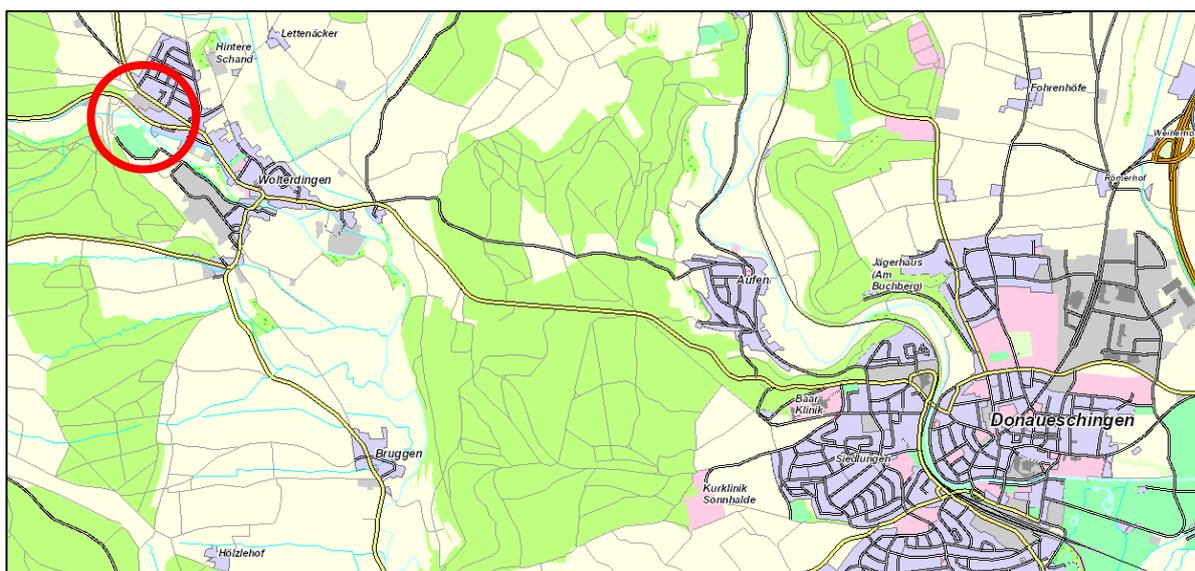
Stand 17.10.2016

1. Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Im Norden des Ortsteils Wolterdingen der Stadt Donaueschingen wurde, aufgrund der allgemeinen Hochwassergefahr und nicht zuletzt als Konsequenz aus dem verheerenden Hochwasser des Jahres 1990, ein Hochwasserrückhaltedamm errichtet. Im Vorfeld des Baues dieses Dammes wurden die dort gelegenen Sportanlagen in den Südosten des Dammes verlagert und neu geordnet.

Zwischen den neu errichteten Sportanlagen und dem südöstlich davon gelegenen Gewerbegebiet „Längefeld II“ befindet sich ein unbebauter Offenlandbereich. Dieser wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Kleinflächig eingestreut finden sich Lagerflächen und bei Aufstellung des Bebauungsplanes auch Kleingärten.



Lage des Plangebietes, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Am 22. Januar 2002 fasste der Technische Ausschuss der Stadt Donaueschingen den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren mit der Zielsetzung, diesen Bereich gewerblich zu entwickeln sowie die Erschließung der Sportflächen zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde damals wie folgt begründet:

„Damit die Erschließung des Sportgeländes und die gewerbliche Entwicklung der Freifläche zwischen der zukünftigen Sportanlage und dem bestehenden Gewerbegebiet Längefeld II planungsrechtlich gesichert wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Gewerbegebiet wird zukünftig bis an die Sportplätze heran gehen.“

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes umfasst eine Gesamtfläche von rund 6,7 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden wie folgt gebildet:

- Den östlichsten Teil des Geltungsbereiches stellt der Anschluss der Hallenbergstraße an die Längefeld Straße dar. Der Geltungsbereich verläuft von hieraus südwestlich entlang der Längefeld Straße und darüber hinaus bis zum Fuß des steil ansteigenden bewaldeten Nordhanges des Hallenbergs.
- Von hieraus bildet der Hang die Geltungsgrenze im Süden.
- Im weiteren Verlauf bildet die neue Zufahrt in das Gewerbegebiet die Geltungsgrenze die westliche Geltungsgrenze. Sie verläuft Richtung Norden führt bis sie auf die L 180 trifft.
- Die nördlichste Grenze bildet der Knotenpunkt zwischen der neuen Zufahrt und der L 180. Im weiteren Verlauf Richtung Osten sind es dann die Sportanlagen und der Hochwasserschutzdamm entlang der Breg die den nördlichen Geltungsbereich schlussendlich definieren.



Geltungsbereich mit Luftbild, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Längfeld III mit Zufahrt“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 60, 76, 1071, 1072, 1081, 1092, 1096, 1098, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1115, 1698, 1096/1, 1100/1, 1103/1, 1103/2, 1104/3, 1104/4, 1105/1, 1700/4.

1.3 Stand des Planungsverfahrens

Den Zustimmungsbeschluss zur Offenlage hat der Technische Ausschuss nach der vorzeitigen Anhörung der Bürger und nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 6. Juni 2002 gefasst. Nach der Offenlage wurde das Bebauungsplanverfahren gestoppt. Das Regierungspräsidium Freiburg hatte den Hinweis gegeben, dass der Satzungsbeschluss zu den gewerblichen Bauflächen erst gefasst werden kann, wenn die Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens in Aussicht steht. Nach Fertigstellung des Hochwasserdammes im Jahr 2012 wurde das Bebauungsplanverfahren schließlich wieder aufgenommen.

Nach der rund zehnjährigen Aussetzung des Verfahrens wurde die frühzeitige Beteiligung erneut durchgeführt und der Bebauungsplan anschließend überarbeitet und im Januar / Februar 2014 öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es vielfältige sachdienliche Hinweise und Anregungen. Auf Grundlage dieser Hinweise wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 24. März 2015 fand daraufhin eine dritte Offenlage im Zeitraum September / Oktober 2015 statt.

1.4 Flächennutzungsplan

Donaueschingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsverband Bräunlingen-Donaueschingen-Hüfingen, welcher seit dem 16. Juli 2008 genehmigt ist.



Geltungsbereich im FNP, Quelle: FNP 2020 GVV Donaueschingen



Für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt“ sind landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung sportlicher Anlagen dargestellt. Der überwiegende Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch als geplante Gewerbefläche dargestellt. Angesichts der flächenhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dieser, entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB, als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet erachtet werden.

2 Planung

2.1 Planungsziel

Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahr 2002 haben sich einige Planungsumstände geändert, die auch die Ziele dieses Bebauungsplanverfahrens stark beeinflusst haben. So wurden die Sportanlagen bereits verlegt und deren vormals provisorische Erschließungsanlagen sind befestigt worden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Erschließungsanlagen ist damit zwar nach wie vor Aufgabe dieses Bebauungsplanverfahrens, kann jedoch nach deren Umsetzung nicht mehr als primäres Ziel des Verfahrens betrachtet werden.

Stattdessen ist das Ziel der gewerblichen Entwicklung dieser Flächen stärker in den Vordergrund getreten. Welchen Stellenwert diese geplante Gewerbeflächenentwicklung für den Ortsteil Wolterdingen darstellt, zeigt ein Blick auf den Flächennutzungsplan. Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes bilden einen isolierten Bereich im Siedlungsgefüge des Wolterdinger Bregtals. Der Hallenberg im Süden und die Breg im Norden grenzen das Tal zunächst auf natürliche Weise ein. Die Siedlungsentwicklung durch die Sportanlagen im Westen und die Gewerbegebiete Längefeld I und II im Osten blieb durch die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch unvollendet. Mit der hier geplanten Fortführung der Gewerbeflächen kann nun ein wichtiger Schulterschluss in der ansonsten linearen Siedlungsentwicklung Wolterdingens geschaffen werden. Zudem können durch den Anschluss an die weiteren Gewerbeflächen bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Grundlagen für Synergieeffekte zwischen Betrieben geschaffen werden. Ein weiteres Kriterium weshalb die Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle den höchsten Nutzen für die Wolterdinger Siedlungsentwicklung besitzt, ist die Topografie. Bei den hier zu entwickelnden Flächen handelt es sich um die einzig nutzbaren ebenen Flächen in der ansonsten bewegten topografischen Lage des Bregtals, welche – dank der Fertigstellung der jüngsten Hochwasserschutzmaßnahmen – nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet liegen.

Wie dringend neue Gewerbeflächen im Ortsteil Wolterdingen benötigt werden, zeigt die Gewerbeflächenvermarktung der vergangenen Jahre. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 waren noch ausreichend städtische Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Längefeld I und II verfügbar. Die gewerbliche Entwicklung der Freiflächen zwischen den Sportanlagen und bestehendem Gewerbegebiet war also noch als mittelfristige Maßnahme geplant, um auf den erwartbaren Bedarf an gewerblichen Flächen in Wolterdingen reagieren zu können. Die Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen wurde in den vergangenen Jahren jedoch sukzessive vorangetrieben. Heute sind alle städtischen Gewerbeflächen verkauft. Lediglich eine Restfläche von 0,2 ha ist im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verfügbar. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wolterdingen ist heute größer als zuvor. Die Stadt ist nun gefordert, die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zu erschließen.



2.1 Verkehrserschließung

Wie sich bei Vermarktungsgesprächen immer wieder herausstellte sind die Gewerbeflächen im Längefeld I und II auch deshalb nicht so attraktiv, weil sich die Verkehrsanbindung bisher nicht optimal darstellte. von den Ausfallstraßen L 180 und L 181 ist lediglich die Ausfallrichtung Bräunlingen (L 181) gut erreichbar. Donaueschingen ist nur über eine schmale historische Brücke über die Breg direkt erreichbar. Aufgrund des stark belastenden Durchgangsverkehrs durch Wolterdingen sowie des sanierungsbedürftigen Zustandes der historischen Bregbrücke streben die Stadt Donaueschingen und das Land Baden-Württemberg Planungen zu einer Ortsumfahrung um den Ortsteil Wolterdingen an. Ziel war die Entlastung der Hauptstraße Wolterdingens und die zielgerichtete Leitung des Schwerlastverkehrs, dessen Ziel- und Quellverkehr zu großen Teilen auch vom Gewerbegebiet Längefeld ausging. Um dieses Ziel umsetzen zu können, wurde beim Bau des Hochwasserrückhaltedammes eine Berme eingeplant, die für die spätere Umfahrung nutzbar gemacht werden sollte. Da die Umfahrung jedoch scheiterte, die Berme aber gebaut wurde, soll diese nun nicht ungenutzt bleiben. Mit der Entwicklung der neuen Gewerbeflächen (Längefeld III) kann nun erstmalig die Chance genutzt werden eine zweite Zufahrt in die Gewerbegebiete Längefeld I und II zu schaffen. Hierdurch wird nun ein direkter Anschluss an die L 180 mit Ausfallrichtung Furtwangen geschaffen, für den jeglicher Schwerlastverkehr mit Start oder Ziel Längefeld, bisher durch den gesamten Ort und das Nadelöhr der Bregbrücke fahren muss. Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Flächen wird erheblich verbessert und das bestehende Gewerbegebiet wird aufgewertet und gewinnt an Attraktivität. Darüber hinaus würde auch die Hauptstraße, an der sich auch zahlreiche Wohngebäude befinden, von einem Teil des Ziel- und Quellverkehrs aus dem bestehenden Gewerbegebiet entlastet werden.

Des Weiteren kann die neue Zufahrt auch bei der anstehenden Sanierung der Bregbrücke hilfreich sein. Denn bei einer notwendigen längerfristigen Vollsperrung der Bregbrücke wären die Einwohner südlich der Breg vom Ort abgeschnitten und die Gewerbetreibenden müssten einen Umweg von 17 km in Kauf nehmen und durch die Innenstädte von Bräunlingen, Hüfingen und Donaueschingen fahren. Bei einer Vermeidung der Innenstädte würde dies zu einem Umweg von 28 km führen.

In der Vergangenheit hat es bereits Überlegungen und Planungen zu einer echten Ortsumfahrung für Wolterdingen gegeben. In der Bevölkerung, insbesondere bei den Anliegern der Ortsdurchfahrt, gibt es weiterhin den Wunsch, die Verkehrsmenge in der Ortsdurchfahrt zu reduzieren. Daher muss an dieser Stelle klar gestellt werden, dass die heute geplante zweite Zufahrt über die Breg keine echte Ortsumfahrung darstellt: Die zweite Zufahrt in das Gewerbegebiet dient der besseren Erschließung dieses Gebietes. Sie wird auch zu einer Entlastung der gefährlichen Verkehrssituation an der historischen Bregbrücke am Rathaus und zu einer Entlastung der Hauptstraße, insbesondere vom Schwerlastverkehr, führen. Da die Längefeld Straße jedoch der Erschließung des Gewerbegebietes dient, ist sie aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzungen und der zahlreichen Hofzufahrten als echte Ortsumfahrung nicht geeignet. Die klassifizierten Straßen werden wie bisher geführt. Die neue zweite Zufahrt in das Gewerbegebiet wird in die Straßenbaulast der Stadt Donaueschingen übergehen.

Mit der Nutzbarmachung der Berme durch die zweite Zufahrt wird die Möglichkeit einer Ortsumfahrung für Wolterdingen jedoch nicht vertan. Im Gegenteil: Ein entsprechender Korridor im südlichen Teil des Bebauungsplanes, der für gewerbliche Nutzungen durchaus attraktiv gewesen wäre, wird für eine eventuelle Ortsumfahrung zurückgehalten. Dadurch wird eine Trasse freigehalten, die in ihrem weiteren Verlauf den Ort in Zukunft weiträumig in West-Ost Richtung umgehen könnte.



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die Erschließungsanlagen neu geordnet werden. Die Verlängerung der Längefeld Straße wird über einen neuen Stich am Sepp-Troll-Weg angeschlossen. Dieser Stich wird zu weiten Teilen die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen des Weges Im Elenspitz nutzen. Der Kreuzungsbereich zwischen Im Elenspitz und der Längefeld Straße wird neu geordnet. Das Teilstück des Weges Im Elenspitz, südlich des Fußballfeldes, wird zugunsten einer Grünfläche zurückgebaut.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der bereits beschriebenen baulichen Entwicklungen, hat die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen an dieser Stelle für die Wolterdingen Entwicklung eine sehr große Bedeutung. Die Stadt Donaueschingen ist bereit, zugunsten dieser baulichen Entwicklung den Abschnitt der Längefeld Straße, der heute senkrecht auf die Hallenbergstraße stößt, zurückzubauen. Das Teilstück wird für die Installation einer Amphibienschutzeinrichtung benötigt. Diese durchaus unbequeme planerische Maßnahme zeigt, dass trotz der Rücknahme von Infrastrukturen zugunsten des Artenschutzes, die verbesserte Ausnutzung der verbleibenden Infrastrukturen und dessen Erweiterung als wichtiger und effektiver Schritt für die Wolterdingen Stadtentwicklung angesehen werden.

Der Straßenrückbau wurde mit den vier Anrainer Eigentümern abgestimmt. Die Flurstücke 1115/5, 1119/9 und 1104 bzw. 1104/3 können bzw. werden über die neue Längefeld Straße oder die bestehende Hallenbergstraße erschlossen. Einzig für das Flurstück 1103/2 wird ein öffentlicher Zufahrtsweg geschaffen. Hierzu können Teile der bisherigen Straße genutzt werden. Der Straßenrückbau wird keinen weiteren Einfluss auf die interne Erschließung des Gewerbegebietes haben, da alle Flurstücke nach wie vor direkt erschlossen sind und eine für Gewerbebetriebe nützliche Ringerschließung ebenfalls gesichert sein wird.

Vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Koehler & Leutwein GmbH & Co KG aus Karlsruhe, wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, dass durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes und der geplanten zweiten Zufahrt nur ein geringer, planungsrechtlich zu vernachlässigender Verkehrslärm entsteht, der keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung haben wird. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die öffentlichen Stellplätze sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Stellplätze am Sepp-Troll-Weg sind in erster Linie den Sportanlagen zuzurechnen. Der große Parkplatz zwischen den Fußballfeldern ist als Ersatz für einen Wanderparkplatz geplant, der im Zuge des Hochwasserrückhaltebeckens entfallen ist. Eine Querung der Längefeld Straße zum schräg gegenüberliegenden Fußweg stellt, aufgrund der geplanten Geschwindigkeitsbeschränkung der Längefeld Straße von 30 km/h, kein Hindernis dar. Darüber hinaus werden für die Sportflächen (ca. 13.800 m²) rund 55 Stellplätze benötigt. Zusammen mit den Stellplätzen am Sepp-Troll-Weg können die notwendigen Plätze hier dargestellt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, den Ballfangzaun des südlichen Sportfeldes um das Sportfeld herum zu erhöhen. Die Stadt Donaueschingen hat sich für die Übernahme dieser Kosten bereit erklärt.

Für die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Gewerbegebietes wird einseitig ein Gehweg angelegt. Zudem ist geplant, den Gehweg nach Westen fortzuführen um an einen Fuß- und Radweg im Bereich der Tennissportanlagen anzuknüpfen. Dieser Fuß- und Radweg wurde mit dem Hochwasserrückhaltedamm fertiggestellt und verläuft zwischen der Berme und dem Dammdurchlass über den Damm und knüpft letztendlich an die L 180 an. An dieser Stelle wurde mittlerweile auch eine Fahrbahnquerung für Fußgänger über die L 180 eingerichtet.



Für den Bregtalradweg wird im Plangebiet keine separate Trasse vorgesehen, da die Route des Radweges mit Fertigstellung des Dammes bereits verlegt wurde. Der Radweg führt heute, von Vöhrenbach kommend, noch vor dem Damm nach Süden über die bewaldete Hallenbergflanke zur Verkehrsgabelung Hubertshofener Straße / Bregtalstraße (L 181).

2.2 Art der baulichen Nutzung

Da es u.a. Ziel der Planung ist, weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln, wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Koehler & Leutwein GmbH & Co KG, Karlsruhe, gutachterlich untersucht, welches Emissionsverhalten Betriebe haben dürfen, ohne dass die nördlich der Breg gelegene Wohnbebauung durch zusätzlichen Lärm beeinträchtigt wird.

Dabei zeigte sich, dass von Gewerbebetrieben, die südwestlich der neuen Erschließungsstraße angesiedelt werden, keine Störungen auf die entsprechende Wohnbebauung ausgehen, wohl aber von Betrieben, die nordöstlich der Erschließungsstraße angesiedelt würden. Daher dürfen in diesem Bereich nur solche Betriebe angesiedelt werden, welche nach ihrem Emissionsverhalten im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nur dem Störcharakter eines Mischgebietes entsprechen.

Entsprechend diesen Ergebnissen wurde die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenziert festgesetzt.

2.2.1 Gewerbegebiet GE

Südlich der Erschließungsstraße wurde entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Längefeld II“ ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Wie viele ländliche Orte hat auch Wolterdingen mit Leeständen im Ortskern und Problemen bei Angeboten im Bereich des Einzelhandels zu kämpfen. Um diese Situation nicht zu verschärfen und den Ortskern weiter in seiner Versorgungsfunktion zu stützen, sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die Einzelhandelsnutzung von Kfz und Kfz-Zubehör, da diese Art der Nutzung eine wesentlich größere Fläche benötigt, als im Ortskern angeboten werden kann und darüber hinaus keine schädlichen Auswirkungen auf den Ortskern erwarten lässt.

Des Weiteren sind Vergnügungsstätten als Nutzung ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen in erster Linie dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen.

Die Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber dient dazu, das Ansiedeln von Betrieben zu ermöglichen, für die eine solche betriebsgebundene Wohnnutzung notwendig ist.

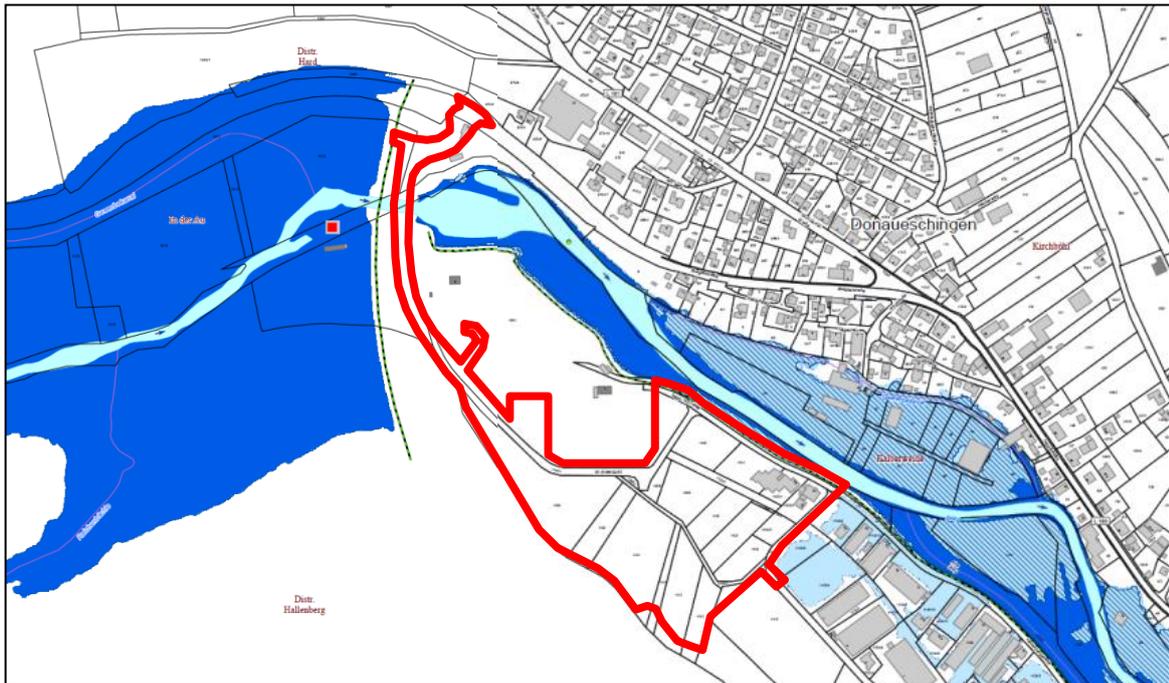
Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind mit Blick auf die Weiterentwicklung der Strukturen des Gewerbegebietes ebenfalls ausgeschlossen.

2.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Nordöstlich der Erschließungsstraße wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem die vorgenannten Betriebe und Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie dem Störcharakter eines Mischgebietes entsprechen.

2.2.3 Hochwasserschutz

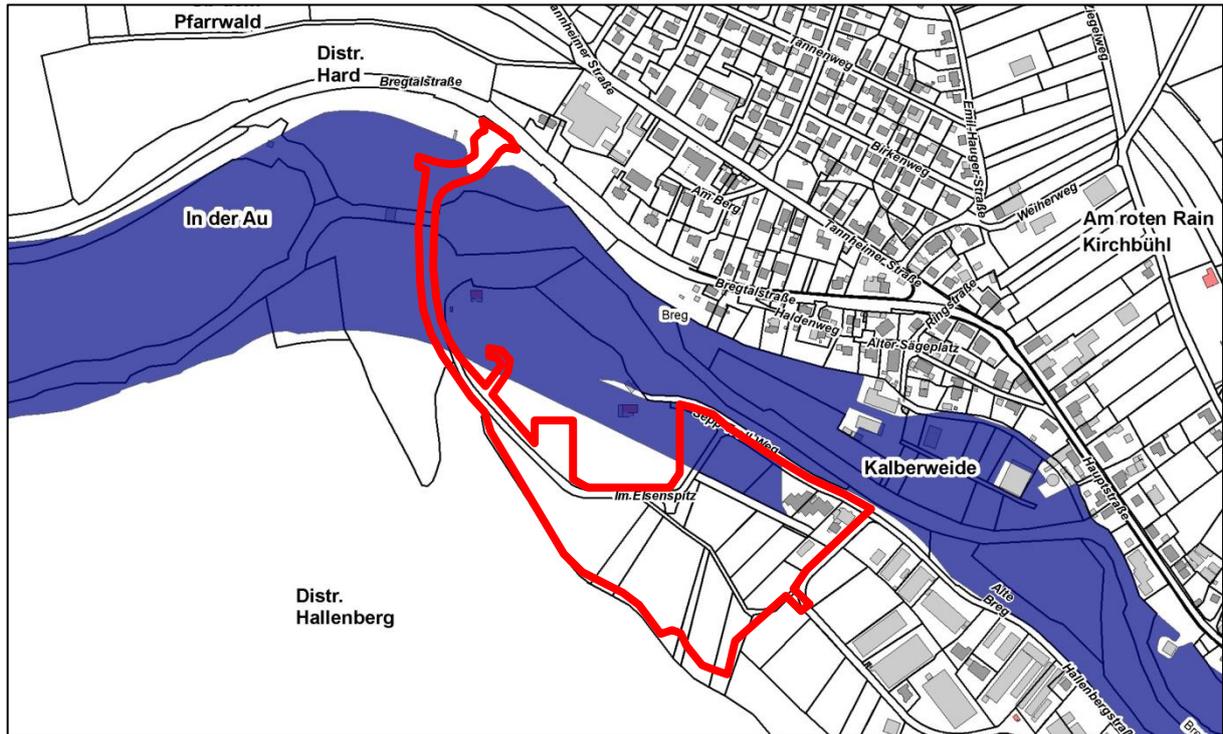
Nach den zwischenzeitlich veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Überflutung im Ausmaß eines HQ-100 – also einem statistisch einmal in hundert Jahren auftretendem Hochwasser – nicht mehr zu erwarten. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen liegen die Flächen lediglich am Rande (aber noch außerhalb) eines HQ-1.000. Entsprechende Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen wurden in den Bauvorschriften jedoch auf Anregung des LRA aufgenommen.



Hochwassergefahrenkarte 2016, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Teil des Überschwemmungsgebietes welches als Rechtsverordnung nach § 34 Wasserhaushaltsgesetz am 12. Mai 1998 erlassen worden ist. Dieses Überschwemmungsgebiet überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Fläche von 7.200 m² im Bereich der nördlichen Gewerbeflächen.

Für die Ausweisung dieses Bebauungsplanes wurde vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Mit der Genehmigung ist eine Retentionsmaßnahme auf dem städtischen Flurstück der Breginsel verbunden. Hier wird ein Retentionsvolumen für die überbaubaren Gewerbeflächen geschaffen, welche innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Aufgrund dieser Retentionsmaßnahme werden zudem sämtliche, spätere Baumaßnahmen, auf den überbaubaren Flächen des Überschwemmungsgebietes ebenfalls ausgeglichen.



Überschwemmungsgebiet nach Rechtsverordnung 1998, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen und Dachform

Um ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild des neuen Gewerbegebietes mit dem vorhandenen angrenzenden Gewerbegebiet zu erreichen, wurden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Höhe der baulichen Anlagen und deren Gestaltung entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Längefeld II“ angepasst.

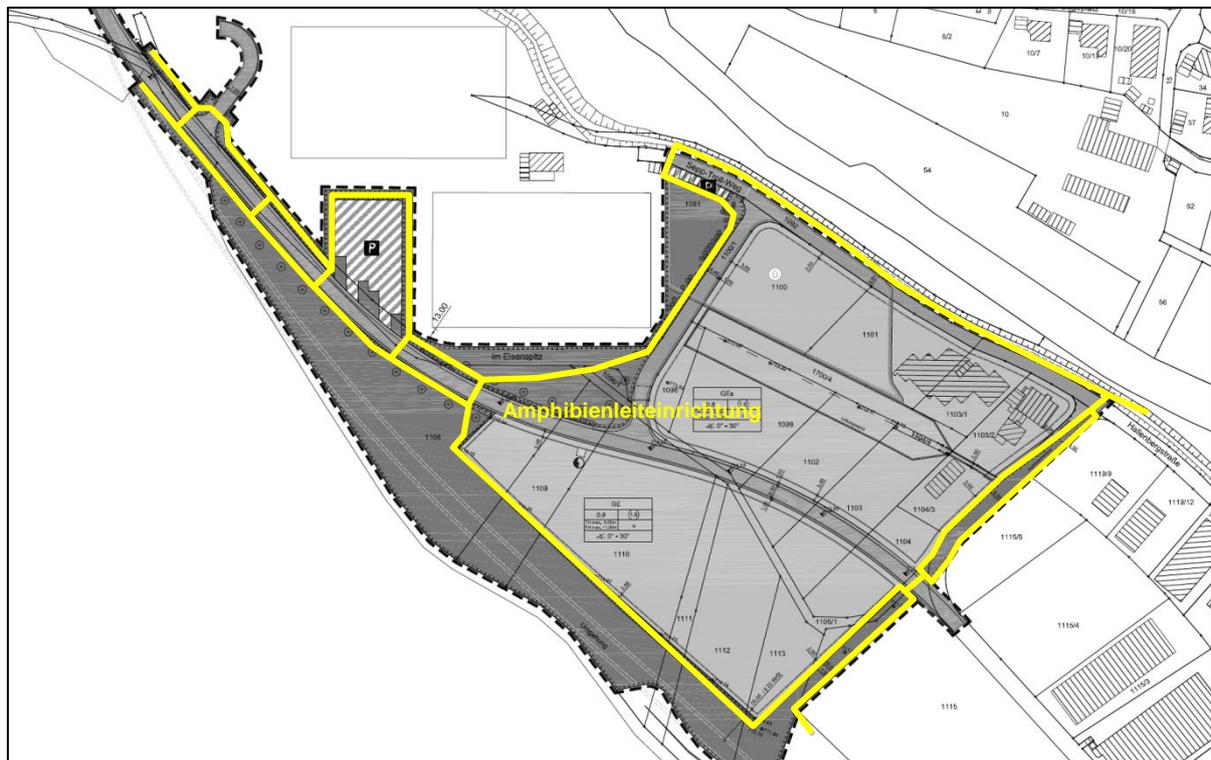
- Die Grundflächenzahl beträgt sowohl im Gewerbegebiet als auch bei dem eingeschränkten Gewerbegebiet GRZ= 0,8, die Geschossflächenzahl GFZ= 1,2.
- Die maximale Traufhöhe ist im Gesamtgebiet mit 8 m, die maximale Firsthöhe mit 11 m festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet für die Hauptgebäude 0° – 30°. Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Nebengebäude sind unter einem Flachdach oder einem geneigten Dach zulässig.

2.4 Amphibienschutz

Aus den Voruntersuchungen im Rahmen der Planung des Hochwasserrückhaltebeckens und der Ortsumgehung L 180 Wolterdingen ist bekannt, dass im Bereich „Längefeld“ Amphibienwanderungen von mehr als 5.000 Lurchen pro Jahr zu verzeichnen sind. Auch für die bereits bestehende Bebauung im Gewerbegebiet „Längefeld II“ ist bekannt, dass alljährlich viele hundert Amphibien die vorhandenen Straßen und die Bereiche der Bebauung queren, um in das bestehende Laichgewässer südöstlich der geplanten Bebauung zu gelangen.

Das Hauptlaichgewässer derjenigen Lurche, die den Eingriffsbereich der geplanten Bebauung auf ihrer alljährlichen Wanderung zum Laichgewässer – aber auch nach Abschluss der Fortpflanzung auf ihrer Wanderung vom Laichgewässer zum Sommerquartier – queren, liegt südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Umweltbericht). Die Wanderungen erfolgen aktuell also quer durch das geplante Gewerbegebiet.

Durch die neue Straße wird ein zusätzlicher, derzeit unbelasteter Bereich zerschnitten. Dies bedeutet für zahlreiche Amphibien eine tödliche Gefahr. Ohne entsprechende Maßnahmen würde die verkehrsbedingte Isolationswirkung der Straße zu einer erheblichen und nachhaltigen Änderung bei den lokalen Amphibienpopulationen führen.



Funktionsschema Amphibienleitsystem, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Aufgrund der Größe der lokalen Amphibienpopulation (5.000-10.000 Lurche im Hauptlaichgewässer) und der dargestellten Wanderbeziehungen ist ein festinstalliertes Amphibienleitsystem zwingend erforderlich. Das Gewerbegebiet wird mit einem Amphibienleitsystem umgeben, welches die hier anwandernden Amphibien um das Gebiet herum leitet. Amphibien, die von Südosten her an die neuen Gewerbeflächen heranrücken, werden je nach Ort des Auftreffens auf das Leitsystem, östlich an den Gewerbeflächen vorbei oder südlich der Gewerbeflächen in Richtung Westen über die Sportanlagen zur Breg geführt. Bei der südlichen Umleitung führt der Weg entlang der Gewerbeflächen zunächst in Richtung Dammbauwerk. Nach dem Ende der Gewerbeflächen werden den Amphibien ein bestehender und vier neu geplante Amphibiendurchlässe die Unterquerung der Straße ermöglichen. Von dort aus führt der Weg wie bisher durch die Sportanlagen bzw. an diesen vorbei zur Breg. Zusätzliche Leiteinrichtungen im Verlauf des heutigen Weges Im Elsenspitz verhindern ein weiteres Einwandern in das Gewerbegebiet. Bei der östlichen Umleitung werden die Amphibien zunächst durch einen 10 m breiten Amphibienkorridor zwischen den neuen Gewerbeflächen des Längefeld III und denen des bestehenden Längefeld II in Richtung zweiter Zufahrt geleitet. Dort angekommen, führt ein großzügiger Durchlass unter der zweiten Zufahrt hindurch auf die andere Seite. Die Fahrbahn, welche dort heute als Längefeld Straße verläuft und im Weiteren senkrecht auf die Hallenbergstraße stößt, wird zugunsten des Amphibienleitsystems zurückgebaut. Dadurch wird ein 8,50 m breiter Korridor geschaffen, der sich in Richtung Hallenbergstraße verjüngt, um dem angrenzenden Betrieb die notwendige Zufahrt zu ermöglichen. Die Hallenbergstraße wird ebenfalls durch einen Durchlass, der noch auf der Luftseite des Bregdammes wieder an die Oberfläche tritt, „überwunden“.



2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Eingriffe in die bestehende Situation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zu großen Teilen im Plangebiet selbst vorgenommen. Die umfangreichen Grünflächen, die der Bebauungsplan zugunsten weiterer Gewerbeflächen festsetzt, werden im Umweltbericht mit zahlreichen Maßnahmen belegt, die der Aufwertung des Grünraumes und der Entwicklung der Fauna dienen sollen. Unter anderem werden so vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Extensivwiesen oder Hochstaudenbrachen entwickelt.

Flankiert werden diese Maßnahmen von weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes an der Hubertshofener Straße und am Hochwasserrückhaltedamm.

3 Technische Infrastruktur

3.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

Das Büro Greiner Ingenieure GmbH aus Donaueschingen wurde mit der Bearbeitung der Entwässerung beauftragt. Aus bodenfunktioneller und artenschutzfachlicher Sicht wäre eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Ausgleichsflächen durchaus wünschenswert. Doch das Ergebnis der Entwässerungsuntersuchung zeigt, dass aufgrund des hohen Grundwasserspiegels eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Eine Einleitung von Oberflächenwasser würde bei starken Niederschlägen zur Folge haben, dass das Wasser über eine natürliche Mulde in Richtung Südosten abfließt und landwirtschaftliche und private Grundstücksflächen überspülen würde. Von einer Einleitung der Oberflächenwasser bzw. einer Versickerung in den Ausgleichsflächen muss daher Abstand genommen werden. Das Plangebiet wird daher im Trennsystem entwässert.

Der Regenwasserkanal, der in dem zurückzubauenden Teilstück der heutigen Längefeld Straße liegt, soll weiter erhalten bleiben und über die neue Haupteinschließung in Richtung Dammbauwerk erweitert werden. Aufgrund der fixierten Höhe des Anschlusspunktes des bestehenden Kanals, können lediglich die südlichen Gewerbeflächen (GE) direkt an diesen Kanal angeschlossen werden. Da das Gefälle in Richtung Osten auch hier nur sehr gering ist, müssen die westlichen Teilflächen der nördlichen Gewerbeflächen (GEe) zunächst über offene Mulden entwässert werden. Die zu bauenden Mulden bzw. der Kanal sind über Leitungsrechte gesichert und im zeichnerischen und schriftlichen Teil dargestellt. Anschließend erfolgt über einen separat anzulegenden Regenwasserkanal ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal im Bereich der zurückzubauenden Straße.

Der Regenwasserkanal, in den die Oberflächenwasser eingeleitet werden, mündet in dessen weiteren Verlauf in die Breg. Um die Hochwassersituation hier nicht zu verschärfen, ist das abzuleitende Oberflächenwasser auf ein Minimum zu reduzieren. Aus diesem Grund sind Drainagen im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die Planung wurde mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des LRA abgestimmt.

Aus den gleichen Gründen wird die dezentrale Entwässerung für die gewerblichen Flächen unter den Hinweisen der textlichen Bauvorschriften empfohlen. Hintergrund sind hier, die noch anzufüllenden Gewerbeflächen südlich der Längefeld Straße. Durch die Anfüllung ergibt sich zwangsläufig ein größerer Grundwasserabstand. Die Versickerungsfähigkeit des noch anzufüllenden Geländes ist jedoch nicht vorauszusehen, weshalb dies nur unter den Hinweisen aufgeführt werden kann. Die Versickerungsfähigkeit ist für eine Antragstellung beim LRA zu prüfen.



Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Wolterdingen geführt. Sobald die geplante Druckleitung von Wolterdingen nach Donaueschingen fertig gestellt ist, wird es zur Verbandskläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes Bräunlingen-Donaueschingen-Hüfingen in Donaueschingen geführt.

3.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der gemeindeeigenen Wasserversorgung in Menge und Druck sichergestellt.

3.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der Energiedienst AG. Ein Ort für das entsprechende Umspanngebäude ist im zeichnerischen Teil berücksichtigt und festgesetzt.

3.4 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

3.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

3.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Ein ausreichender Druck in den Wasserleitungen ist sichergestellt.

4. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da Schule und Kindergarten in Wolterdingen bzw. Donaueschingen für weitere Kinder aufnahmefähig sind. Durch die Nachverdichtung ist sogar zu erwarten, dass diese Einrichtungen in ihrem Bestand mittel bis langfristig besser ausgelastet und somit gesichert werden.

5. Kosten

Das Land übernimmt laut Schreiben der Regierungspräsidentin Bärbel Schäfer vom 25. April 2012 die Baukosten für den Straßenbau *von der L 180 über den Damm bis zur bestehenden Straße „Längefeld“*. Klar ist, dass nur Straßenbauarbeiten, die vom Land nicht finanziert werden, in die beitragsfähigen Erschließungen eingehen. Derartige Straßenbauarbeiten sind jedoch aller Voraussicht nach nicht notwendig, da durch die neue Erschließungsstraße alle notwendigen Erschließungsanlagen dargestellt werden können.

Sollten jedoch neue Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen notwendig werden, stellt dies beitragsrechtlich eine eigenständige Erschließungsanlage dar. Derartige Straßenbaukosten würden nur auf die neu zu erschließenden gewerblichen Bauflächen verteilt. So ist sichergestellt, dass Eigentümer von bereits erschlossenen und abgerechneten Bauplätzen nicht mit den Kosten für den Bau der neuen Straße belastet werden.



Es sind lediglich städtische Baumaßnahmen im Bereich der südlichen Gewerbeflächen geplant. Aufgrund der Höhe der neuen HAUPTerschließungsstraße (bedingt durch die Höhe der bestehenden Kanäle) müssen die Gewerbeflächen (ähnlich wie im Gewerbegebiet Längefeld II) angeschüttet werden, um deren Freiflächen im Freispiegel in den Regenwasserkanal zu entwässern und die späteren Gewerbebetriebe relativ ebenerdig anfahren zu können. Hierzu sind Kooperationen mit regionalen Entsorgungs- und Bauunternehmen geplant, die geeigneten Unterboden einbringen. Dies soll nach Möglichkeit kostenneutral für beide Parteien geschehen.

Die voraussichtlichen Herstellungskosten der grünplanerischen Ausgleichsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

| | |
|---|-----------|
| Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereich | 63.000 € |
| Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereich | 33.000 € |
| Amphibienleitsystem | 416.000 € |

6. Abwicklung und Bodenordnung

Die Stadt Donaueschingen hat im Vorfeld zur Planung bereits einen Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke erworben. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen werden die Grundstücke an bauwillige Interessenten veräußert.

7. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. Sollten im Zuge von Erdarbeiten dennoch archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSCHG dem Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Telefon 0771 857-203 zu melden.

8. städtebauliche Daten

| Flächenbilanz | |
|-----------------------------------|------------------|
| Gewerbeflächen GE | 13.749 qm |
| Eingeschränkte Gewerbeflächen GEe | 18.227 qm |
| Grünflächen | 21.285 qm |
| Verkehrsflächen | 11.536 qm |
| Parkplatzflächen | 1.692 qm |
| Geltungsbereich gesamt | 66.489 qm |

Donaueschingen,

.....
 Erik Pauly
 Oberbürgermeister