

Landkreis Tuttlingen
Gemeinde Immendingen

**2. Änderung
Bebauungsplan "Donaupark"
Gemeinde Immendingen**



PLANSTATT SENNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG UMWELTPLANUNG

Landkreis Tuttlingen
Gemeinde Immendingen

2. Änderung Bebauungsplan "Donaupark"

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Immendingen
Schlossplatz 2
78194 Immendingen

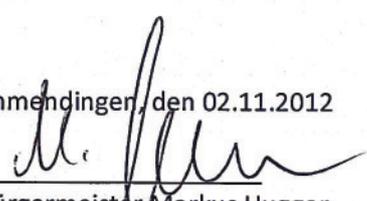
AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

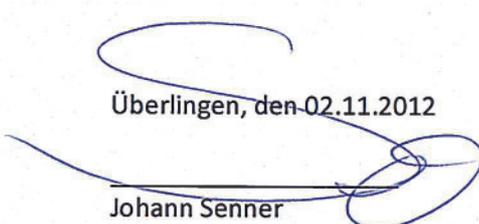
Projektbearbeitung:
Tina Hekeler, Stadtplanerin

Proj. Nr. 1740

Immendingen, den 02.11.2012


Bürgermeister Markus Hugger

Überlingen, den 02.11.2012


Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHRENSVERMERKE	3
2. BEGRÜNDUNG	4
2.1. Lage des Plangebietes	4
2.2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	4
2.3. Einordnung in die Bauleitplanung	5
2.4. Naturschutz.....	5
2.5. Gewässerschutz	5
2.6. Bestand.....	6
2.7. Planung.....	6
2.7.1. Gestaltungsidee	6
2.7.2. Erschließung und Aufenthaltsbereiche	7
2.7.3. Wege und Beleuchtung	7
2.7.4. Pflanzkonzept	8
2.7.5. Pflegekonzept.....	8
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1. Rechtsgrundlagen.....	9
3.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.3.1. Grünflächen	9
3.3.2. Verkehrsflächen.....	9
3.3.3. Stellplätze	9
3.3.4. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
3.3.5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
3.4. Inkrafttreten	10
4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN	11
4.1. Überschwemmungsgebiet	11
4.2. FFH-Gebiet.....	11
4.3. Sanierungsgebiet „Maschinenfabrik“	11
5. HINWEISE	11
5.1. Altlasten.....	11
5.2. Archäologische Denkmalpflege.....	12
5.3. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn	12
6. ANLAGEN	12

1. VERFAHRENSVERMERKE

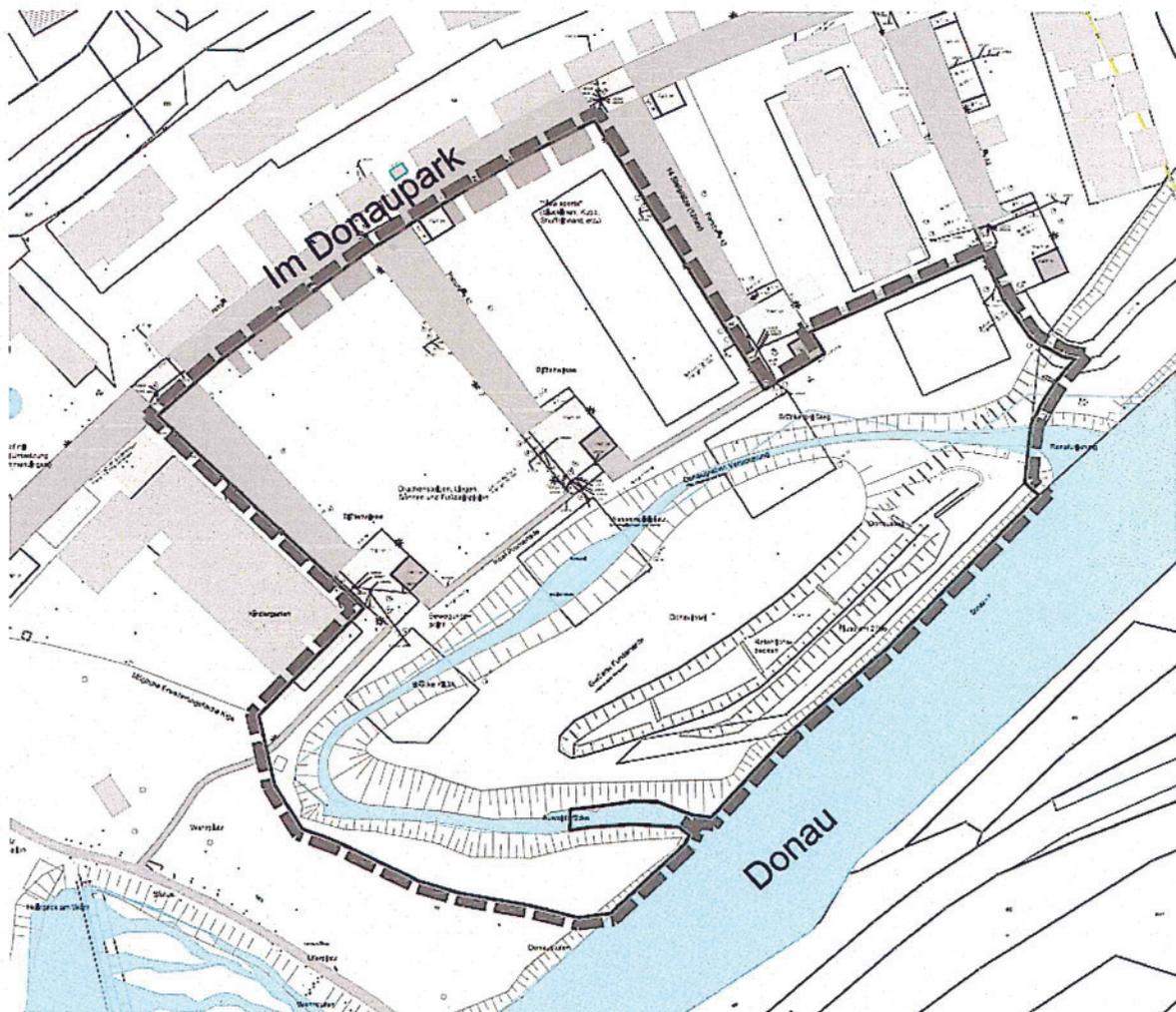
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 23.07.2012
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB entfällt, vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB
3. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat 23.07.2012
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 27.07.2012
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, Fassung vom 24.07.2012 gem. § 3 (2) BauGB 03.08.-
03.09.2012
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 31.07.-
03.09.2012
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB 26.09.2012
8. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung 02.11.2012

2. BEGRÜNDUNG

2.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Immendingen auf dem Gelände der ehemaligen Immendinger Gießerei- und Maschinenfabrik (IGM).

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Straße Im Donaupark, im Nordosten von den Wohngebäuden Im Donaupark Nr. 18 und 20. Im Süden und Südosten von der Donau und im Südwesten von der Straße Donaustraße bzw. vom Gebäude Im Donaupark Nr. 2 begrenzt. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke Grundstück Nr. 105/1, 105/3107, 108/2, 1717, 1716, 1726 und 1725 bzw. Teile davon.



Abgrenzung des Geltungsbereichs, o.M.

2.2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Donaupark“ (genehmigt vom Landratsamt Tuttlingen am 14.06.2006, rechtskräftig seit 23.06.2006) war ursprünglich Geschosswohnungsbau für die französische Garnison vorgesehen. Im Jahr 2011 ist, aufgrund des Truppenabzugs, die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden: Im Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen worden. Derzeit steht in Immendingen aufgrund des Abzugs der französischen Streitkräfte eine große Zahl von Wohneinheiten zur Verfügung. Dieser Zustand wird sich im Zuge der geplanten Schließung der Oberfeldwebel-Schreiner-Kaserne noch verschärfen. Dem großen Wohnungsangebot und weiteren Gründe (z. B. Befürchtungen potenzieller Bauherren vor Hochwasser, Vornutzung als Gießerei- und

Maschinenfabrik) ist geschuldet, dass sich eine Vermarktung der ausgewiesenen Bauplätze als schwierig darstellte. Gleichzeitig wurde seitens der Gemeinde erkannt, dass zur Wiederbelebung des leerstehenden Donauparks zwingend eine Aufwertung des Quartiers erforderlich ist. In der Folge beschloss der Gemeinderat am 30.05.2011 in öffentlicher Sitzung, dass im Planbereich eine öffentliche Grünfläche entstehen soll. Die im Rahmen der vorangegangenen Teiländerungen verfolgte Wohnbebauung wird nicht mehr verfolgt. Mit der Überplanung des Freiraumes wurde das Büro Planstatt Senner aus Überlingen beauftragt.

Ziel der Planung ist eine deutliche Aufwertung des gesamten Landschaftsraumes bis zum Donauufer. Die Aufwertung soll dem bereits bestehenden angrenzenden Wohnquartier zu Gute kommen, gleichzeitig soll die Aufwertung wichtige Impulse für die Naherholung für die Gesamtgemeinde setzen. Da sich der Park am beliebten Donauradweg befindet werden auch positive Impulse für den Tourismus erwartet.

2.3. EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Immendingen ist das Plangebiet, entsprechend der Nutzung bis 2005, als Gewerbefläche ausgewiesen.

Nach Schließung der IGM ist der Bebauungsplan Donaupark aufgestellt worden. Er hat Geschosswohnungsbau festgesetzt, als Zielgruppe war die französische Garnison vorgesehen. Aufgrund des Truppenabzugs ist 2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden. Die 1. Änderung sah statt des Geschosswohnungsbaus Einzel- und Doppelhäuser vor. Die bislang rechtskräftige 1. Teiländerung tritt in den Bereichen außer Kraft, die von der 2. Teiländerung erfasst und überlagert werden.

Die jetzt angestrebte 2. Änderung sieht eine öffentliche Grünfläche (Park) vor.

Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tuttlingen, Herrn Kreisbaumeister Teufel, liegen die Anwendungsvoraussetzungen vor. Die Umgestaltung der Brachfläche zu einem Park ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, des Weiteren werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt.

Mit dem Landratsamt ist ebenfalls vorbesprochen, dass der Flächennutzungsplan bei der nächsten Fortschreibung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst wird.

2.4. NATURSCHUTZ

Der Uferbereich des Plangebietes liegt im FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Nördliche Baaralb und Donau“. Das Gebiet zeichnet sich durch ausgedehnte Buchenwälder und Kiefernwald-Bereiche aus, wo die nacheiszeitliche Wiederbewaldung an ihre standörtliche Grenze gestoßen ist. Artenreiche Magerrasen in Verbindung mit Saumgesellschaften grenzen oftmals an diese lichten Kiefernwaldbereiche an. Im Gebiet sind noch großflächig artenreiche Mähwiesen vorhanden.

Die Obere Donau inklusive Donauversickerung mit angrenzenden Wiesen, Hochstauden und Auenwäldern bilden einen weiteren Bestandteil der Lebensräume im FFH-Gebiet. Naturnahe Bäche mit den Fischarten Groppe, Bitterling und Bachneunauge sowie dem seltenen Steinkrebs durchziehen das Gebiet. In den Wäldern gibt es große Frauenschuhvorkommen.

Die Planung des Donauparks sind keine wesentlichen Änderungen zur heutigen Nutzung vorgesehen. Insofern sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

2.5. GEWÄSSERSCHUTZ

Teile des geplanten Parks, insbesondere der Bereich der „Donau-Insel“ und der südöstliche Bereich des „Uferparks“, liegen innerhalb des hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Die Parkanlage übernimmt weitgehend das vorhandene Gelände und den vorhandenen Graben. Der heute vorhandene Retentionsraum bleibt somit erhalten.

Der parallel zum Donauufer geplante Fußweg ist wichtiger Bestandteil des Konzepts. Er trägt wesentlich dazu bei die Flusslandschaft mit ihrer vielfältigen Flora und Fauna erlebbar zu machen. Der Fußweg ist auf dem Höhenniveau des bisherigen Grasweges in wassergebundener Form mit einer Breite von 1,50 m geplant mit seitlichem Schotterstreifen von jeweils 40 cm. Der Weg verläuft am Dammfuß der Retentionsmulde. Es ist somit mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Gewässerrandstreifens zu rechnen. Aus planerischer Sicht ist der Verlauf des Fußweges innerhalb des Gewässerrandstreifens unter Abwägung aller Belange vertretbar.

2.6. BESTAND

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch die vorhandenen Grünflächen geprägt. Im Nordwesten entlang der Straße Im Donaupark stellen sich die Grünflächen als ausgeräumte Wiesenfläche dar. Auf der sogenannten Donauinsel haben die Grünflächen den Charakter einer naturnahen Brachfläche. Entlang des Regenüberlaufbeckens besteht ein Gehölz das erhalten wird und sich naturnah weiter entwickeln soll. Die bestehenden Bäume (Weiden) entlang des Ufers werden als wertvolle Elemente in das Konzept des Parks integriert und erhalten.

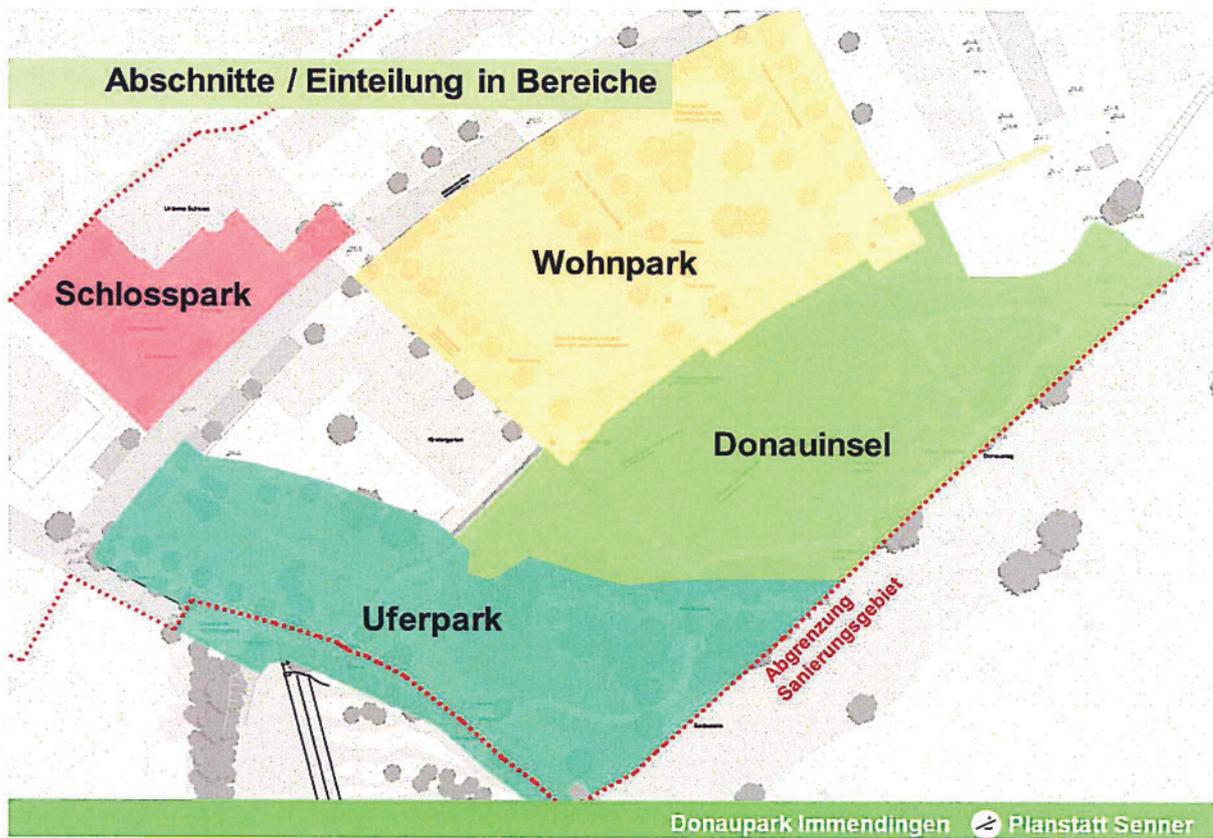
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Erschließungsstraßen, die zur Erschließung des ursprünglich vorgesehen Wohngebietes bereits hergestellt worden sind. Diese Straßen sollen verkehrsberuhigt werden.

2.7. PLANUNG

2.7.1. Gestaltungsidee

Der Park besteht aus drei Bereichen: dem Wohnpark, der Donauinsel und dem Uferpark am Wehr. Hauptidee des Parks ist die Freilegung der früheren Insel. Diese ist nicht durch einen Wassergraben umgeben, sondern durch einen Kalkschotter-Graben, der die Versickerungsstelle der Donau bei Immendingen widerspiegelt. Der Graben wird im Falle des HQ 100 überflutet und dient dann als zusätzliche Retentionsfläche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur die Flächen des Wohnparks und der Donauinsel enthalten.



Übersichtsplan, o.M.

2.7.2. Erschließung und Aufenthaltsbereiche

Erschlossen wird die Insel über zwei Brücken in Verlängerung der Stichstraßen und eine Brücke über den Auslaufgraben des bestehenden Regenüberlaufbeckens (RÜB). Somit entsteht ein Rundweg, der das Ufer erlebbar und den Aufenthalt im Gebiet möglich macht. Der Rundweg ist höhenmäßig barrierefrei und kann gut auch von der älteren Generation begangen werden. Die drei Attraktionen der Insel sind ein Wasserspielplatz, ein Donausteg über dem Fluss und ein renaturierter Bereich zum Beobachten der Natur. Der Donausteg verläuft über der vorhandenen und zu belassenden Versickerungsmulde, und ragt ca. 2m über den Uferweg und 3m über der Donau. Durch den Erhalt der vorhandenen Böschung ist der Besucher im Uferbereich geschützt und kann die Donau genießen. Um einen Bezug zur früheren Eisengießerei herzustellen, sind die Fundamente der Hallen in der Wiese durch bodenebene Stahlplatten symbolisiert.

Südwestlich der Insel verläuft der Donauradweg durch einen bestehenden Uferpark, welcher im Zuge der Maßnahme neue Aufenthaltsmöglichkeiten bekommen soll. Von der Ortsmitte kommend wird der Besucher mit einem Donauplatz begrüßt, der von einem neuen sog. Wehrbalkon eine Aussicht auf das Wehr ermöglicht. Des Weiteren entsteht ein Wehrplatz, der in die Insel-Promenade übergeht, welche eine Verbindungsachse mit dem Wohnpark und der Insel herstellt. Entlang des Radweges und an der Holzbrücke wird ein Uferzugang über Natursteine geplant, die einen Aufenthalt am Wasser ermöglichen. Geht man die Insel-Promenade entlang, bieten drei kleine Plätze weitere Sitzmöglichkeiten. Nördlich der Promenade befindet sich der Wohnpark zwischen den drei Stichstraßen. Diese bleiben erhalten, wobei zwei der Straßen für den Autoverkehr gesperrt werden und künftig als Fahrrad- und Skatefläche genutzt werden können. Die Grünflächen zwischen den Stichstraßen ermöglichen Ballspiele oder „New-Sport-Arten“ wie Slacklines, Kubb und Shuffelbord. Entlang der Straße Im Donaupark entstehen neue Stellplätze unter Bäumen.

2.7.3. Wege und Beleuchtung

Die Wegebeläge und Plätze im Park sind aus wassergebundener Wegedecke ohne Einfassung hergestellt, sodass der natürliche Charakter des Ortes nicht verloren geht.

Die vorhandene Beleuchtung bleibt erhalten und wird übernommen. Dies ermöglicht eine Ausleuchtung des Radweges im Uferpark, entlang der Insel-Promenade und an den Stichstraßen. Die Insel selbst soll aus Naturschutzgründen nicht beleuchtet werden.

2.7.4. Pflanzkonzept

Die geplanten Bäume im Plangebiet weichen zum großen Teil vom rechtskräftigen Grünordnungsplan ab. Damals wurden Straßenbäume festgesetzt, die die einzelnen Wohnstraßen unterschiedlich prägen sollten.

Die neue Planung für den Donaupark sieht nun Baumarten vor, die eher einen Bezug zum ufernahen Standort haben. Einzig die Scharlach-Roskastanie wird aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan übernommen, da diese bereits in der Umgebung vorkommt und im Wohnpark weiter fortgeführt werden soll.

Das neue Pflanzkonzept unterscheidet zwischen der Bepflanzung an der Straße Im Donaupark und den einzelnen Bereichen des Parks:

- An der Straße Im Donaupark sind Hainbuchen vorgesehen, die die Stellplätze gliedern.
- Der Wohnpark wird als Fortführung der bereits vorhandenen Bepflanzung mit Scharlach-Roskastanien umgrenzt. Die Scharlach-Roskastanie ist weitgehend resistent gegen die Miniiermotte, sollte diese jedoch in den bereits vorhandenen Bäumen vorkommen, kann alternativ der Spitzahorn Sorte Olmstedt gewählt werden.
- Auf dem „New-Sports-Feld“ sind Schnurbäume geplant, die frei wachsen können.
- Entlang der Insel-Promenade stehen Erlen und an den Plätzen Birken, die schon auf die natürliche Uferbepflanzung der Donau und des Gebietes hinweisen.
- Eine Bepflanzung aus Gräsern und Heckenelementen fasst die Insel-Promenade Richtung Donau.
- Entlang des Radweges sind Eschen geplant, welche eine schöne Herbstfärbung haben und zum Ufer passen.
- Im Versickerungsgraben sind typische Uferstauden wie Iris, Mädesüß und Sumpfdotterblumen geplant.

Die vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben, müssen aber hinsichtlich der Verkehrssicherheit überprüft werden. Nur westlich vom Kindergarten soll entlang der Straße die vorhandene Vegetation ausgelichtet werden, um eine bessere Sichtbeziehung in den Park zu ermöglichen. Dort befindet sich auch eine Pflanzfläche, die mit Kalkschotter und Gräsern bepflanzt ist.

2.7.5. Pflegekonzept

Der Park soll so pflegeextensiv wie möglich sein. Bis auf die Rasenflächen zwischen den Stichstraßen und entlang dem Ufer im Uferpark werden alle Grünflächen als Wiese geplant und müssen nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die Wege und die beiden Brücken an den Stichstraßen sind 2,4m breit und für die Pflegefahrzeuge des Bauhofs befahrbar. Der Holzbelag der Brücken und der Sitzelemente hat eine Lebensdauer von ca. 15-20 Jahren und kann nach dieser Zeit einfach ausgetauscht werden, ohne die Konstruktion zu verändern. Die Insel und Teile des Uferparks liegen im Hochwasserbereich (HQ 100). Dies hat zur Folge, dass mögliches Treibgut entfernt und schadhafte Wegeflächen ausgebessert werden müssen. Da der Ort aber einen natürlichen Charakter haben soll, müssen nicht alle Bereiche gleichermaßen gesäubert werden, nur insofern, dass die Verkehrspflicht gewährleistet wird und der Park problemlos zugänglich ist.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

3.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Planzeichnung vom 06.07.2012 maßgeblich.

3.3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Naherholung, der Kommunikation und dem Kinderspiel. Außerdem sind Nutzungen wie beispielsweise ein Bolzplatz (BP), ein Volleyball-Feld (VB) und Flächen für sogenannte „Neue Sportarten“ (NS) z.B. Slacklines innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet und zulässig.

3.3.2. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß der Planzeichnung festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich. Die Aufteilung der Verkehrsflächen kann im Rahmen der Detailplanung noch Änderungen erfahren. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Die in der Planzeichnung dargestellten Fußwegeverbindungen im Park sind nachrichtlich übernommen und bezüglich ihrer genauen Lage nicht verbindlich. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3.3. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Öffentliche Stellplätze sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie sind nur an den dort eingetragenen Standorten zulässig.

Die öffentlichen Stellplätze sind analog zu den bereits hergestellten öffentlichen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3.4. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Zuge der Erschließung des Gebietes wurde eine Retentionsmulde (siehe Planeintrag) hergestellt, die das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sammelt und gedrosselt dem Vorfluter (Donau) zuführt. Die Retentionsmulde als Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bestehen und ist in der Planzeichnung als „Retentionsbecken“ auf der Donauinsel dargestellt. Diese ist zu erhalten.

3.3.5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte sind in vertretbarem Ausmaß variabel. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste:

Pflanzgebot 1: Hainbuche – *Carpinus betulus* `Frans Fontaine`

Pflanzgebot 2: Scharlach-Roßkastanie – *Aesculus carnea* `Briotii`
oder Spitzahorn Sorte Olmstedt – *Acer platanoides* `Olmstedt`

Pflanzgebot 3: Schnurbaum – *Sophara japonica*

Pflanzgebot 4: Erle – *Alnus x spaethii*

Pflanzgebot 5: Birke – *Betula utilis* `Doorenbos`

Pflanzgebot 6: Weide – *Salix Alba*

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Wiesenflächen auf Donauinsel

Die Wiesenflächen auf der sogenannten „Donauinsel“ einschließlich der Retentionsmulde werden als extensiv zu pflegende Wiesenbereiche festgesetzt. Sie sind 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Sonstige Wiesenflächen

Die Wiesenflächen im nordwestlichen Bereich des Parks werden als intensiv zu nutzende Rasenflächen festgesetzt. Sie sind dementsprechend zu pflegen.

Bewuchs entlang Retentionsmulde

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung ist das Gehölz entlang der bestehenden Retentionsmulde zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3.4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Donaupark – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Donaupark – 1. Änderung“ aufgehoben, soweit dieser von der 2. Änderung erfasst und überlagert wird.

Aufgestellt:

Immendingen, den 02.11.2012

Bürgermeister Markus Hugger



Überlingen, den 02.11.2012

Johann Senner

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4.1. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

(§ 110 Abs.1 WG und § 32 Abs.2 WHG)

Das Flurstück 105/1 liegt im rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet Donau (Rechtsverordnung vom 15.02.1993). Die Überschwemmungslinie ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

4.2. FFH-GEBIET

Der Uferbereich des Donauparks liegt innerhalb des FFH-Gebietes (Flora-Fauna-Habitat-Gebietes). Die Schutzvorschriften sind zu beachten.

4.3. SANIERUNGSGEBIET „MASCHINENFABRIK“

Das Plangebiet stellt einen Teil des Sanierungsgebiets "Ehemalige Immendinger Gießerei und Maschinenfabrik" dar. Auf die bestehende Sanierungssatzung der Gemeinde Immendingen wird hingewiesen.

5. HINWEISE

5.1. ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten bekannt. Genauere Informationen sind dem Gutachten „Bewertung der Schadstoffverhältnisse im Untergrund der ehemaligen Immendinger Gießerei- und Maschinenfabrik (IGM) in Immendingen, Landkreis Tuttlingen“ (Stand 18.8.2005) der Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH zu entnehmen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurde das Gelände altlastenfrei im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gestellt.

Im tieferen Untergrund (ab ca. 1,5 m Tiefe unter Gelände) muss noch mit Erdaushub gerechnet werden, der Verunreinigungen aus dem früheren Betrieb aufweist (z.B. Schlacken, Gießereisande, aber auch nicht sichtbare Verunreinigungen mit Schwermetallen). Auch Fundamentreste können nicht ganz ausgeschlossen werden.

Bei den Tiefbauarbeiten ist deshalb folgendes zu beachten:

- Aushubmaßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und im Hinblick auf die Verwertung/Entsorgung gutachterlich begleiten zu lassen. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten fotografisch zu dokumentieren.
- Der Erdaushub aus den oberen maximal 1,5 Metern darf auf dem Grundstück zur Modellierung verwendet werden, sofern er optisch oder geruchlich keine Auffälligkeiten zeigt.
- Erdaushub aus einer Tiefe ab ca. 1,5 Metern unter Gelände darf nach Vorlage von Deklarationsanalysen gemäß Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Bodenmaterial) nur dann vor Ort verwertet werden, wenn die Zuordnungswerte Z 1.2 der VwV Bodenmaterial unterschritten werden. Die Entsorgung auf einer Erddeponie darf nur erfolgen, wenn die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial unterschritten sind. Für die Entsorgung auf einer anderen Deponie ist der dafür notwendige Untersuchungsumfang mit dem Betreiber der jeweiligen Deponie abzustimmen.
- Über den Beginn der Baumaßnahmen ist das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

5.2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gefunden werden ist die archäologische Denkmalpflege (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation der Funde ist einzuräumen.

5.3. IMMISSIONEN AUS DEM BETRIEB UND DER UNTERHALTUNG DER EISENBAHN

Immissionen aus dem ordnungsgemäßen Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

6. ANLAGEN

Gestaltungsplan