

# Gemeinde Immendingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

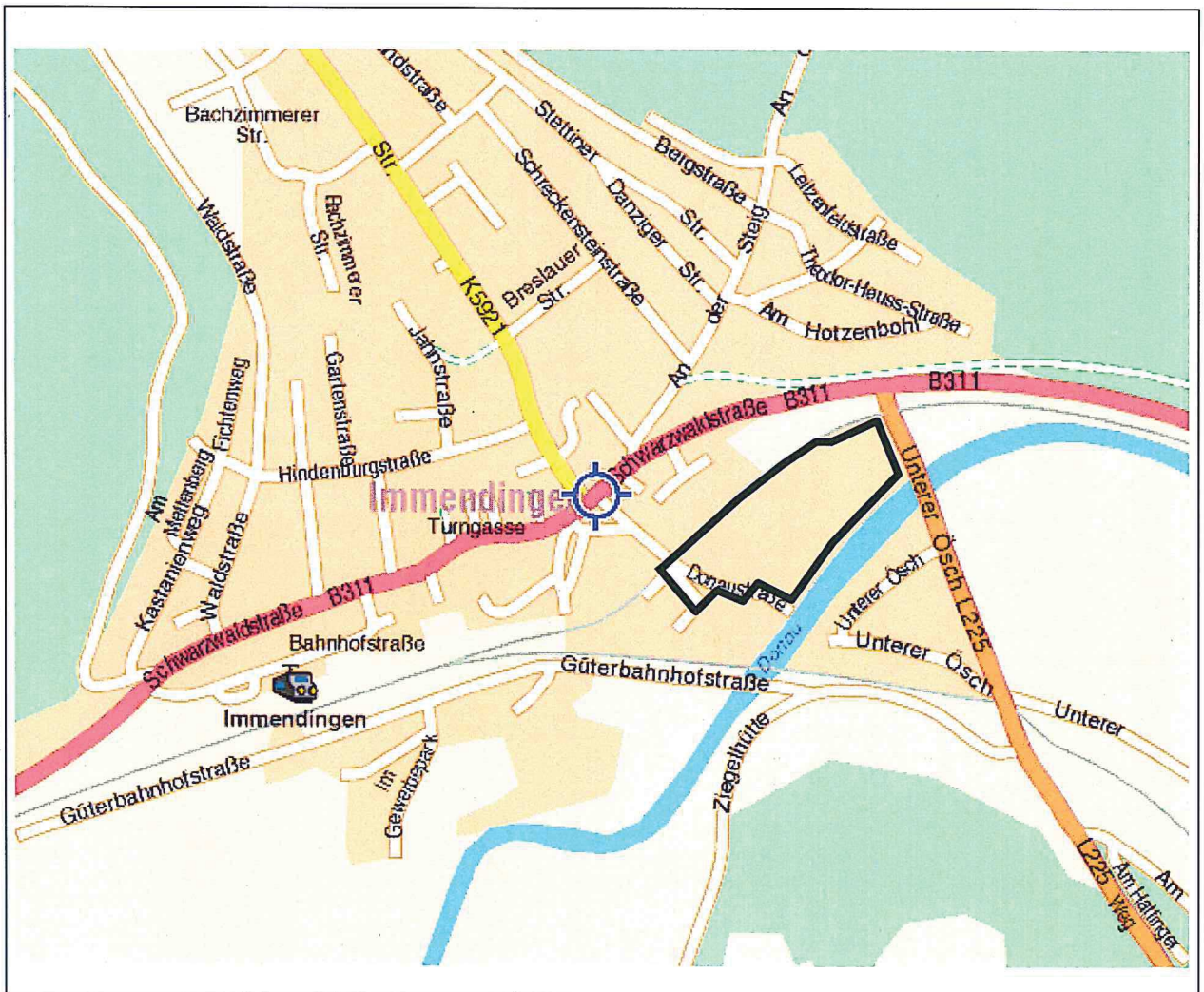
„Wohngebiet Donaupark“

Fassung vom:  
24.04.2006

Verfahrensstand:  
**Satzung**

Fertigung:

## BEGRÜNDUNG



## **BEGRÜNDUNG**

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG
3. ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. GENERELLE ZIELE UND ZWECHE DES BEBAUUNGSPLANES
6. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES
7. GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN,  
UMWELTBERICHT
8. VER- UND ENTSORGUNG
9. FACHTECHNISCHE VORABSTIMMUNGEN
10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
11. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
12. HINWEISE
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN ERSCHLIEßUNGSMASSNAHMEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes und wird wie folgt begrenzt:

### im Norden

durch die südlichen Grenzen der Bahnflächen Flst.-Nr. 83 und 83/1

### im Osten

durch eine neue Linie, die die Grundstücke Flst.-Nr. 105/3 und 828 (im Verlauf der Brückenkante der L 225) von Nord nach Süd durchschneidet

### im Süden

durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 105 (Donau)

### im Westen

durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 84, 95, 96, 98, 99, sowie der nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 106/10 und 105 (Donau)

Im Planungsgebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

83/2, 83/3, 105/1, 105/3, 106/1, 106/3, 107, 108, 109, 828  
(Unterstrichene Flurstücke sind nur teilweise enthalten)

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG

Die Gemeinde Immendingen liegt landschaftlich reizvoll an der Donau direkt an der B 311, die Autobahn Stuttgart - westlicher Bodensee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde liegt zudem am Kreuzungspunkt der Eisenbahnlinien Offenburg - Konstanz, Freiburg - Ulm so wie am Ausgangspunkt der Strecke Immendingen - Blumberg - Waldshut.

Darüber hinaus stellt Immendingen einen der wichtigsten Standorte der deutsch-französischen Brigade dar.

Aufgrund dieser Standortgunst und daraus resultierender, entsprechender Nachfrage an Bauland – vor allem von französischer Seite – ist es notwendig, das seit 1989 brachliegende, innerstädtische Gebiet der „Immendinger Gießerei- und Maschinenfabrik Jäckle & Co“ einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

## 3. ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Zielsetzung ist die Entwicklung eines zentrumsnahen und familienfreundlichen Wohnquartiers als Ergänzung und Abschluss des innerstädtischen Siedlungsbereiches nach Süden.

Das direkt an der Flusslandschaft der Donau landschaftlich sehr reizvoll gelegene Gebiet wird nach einer jahrzehntelangen, gewerblichen Nutzung durch eine Maschinenfabrik nun Wohnzwecken zugeführt.



## 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### 4.1 Regionalplan

Nach dem Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 1979, sind Immendingen und Geisingen als Unterzentren (Doppelzentrum) auszubauen und als Bereiche mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung vom 02.06.1997 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Mit dem Landratsamt wurde im Vorfeld vereinbart, die Änderung in eine Wohnbaufläche (W) im Zuge der nächsten FNP-Fortschreibung vorzunehmen.

### 4.3 Bebauungspläne

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Donaupark“ beschlossen. Für das Plangebiet gab es bislang keinen Bebauungsplan.

### 4.4 Beteiligung am Verfahren

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung zu dieser Planung fand am 07.11.2005 statt.

Die wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erstmals beim Scoping-Termin am 28.09.2005 von der Planung in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung und zur Auslegung wurden diese Stellen erneut gehört. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden, soweit als möglich, in den zeichnerischen Teil, in die Textteile und in die Begründung eingearbeitet und somit in der Planung berücksichtigt.

## 5. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Rahmenbedingungen des Gebietes mit angrenzender Donau, L 225 und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen geben eine gewisse städtebauliche Struktur vor.

So ist zur Abwehr der Lärmimmissionen von Straße und Schiene eine Lärmschutzbebauung auf der Nord- und Ostseite des Gebietes erforderlich. Diese lineare Bebauung umgreift zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden „Unteren Schloss“ den inneren Bereich des Untersuchungsgebietes, der sich zum landschaftlich reizvollen Donauufer öffnet.

Die Bebauungsstrukturen verlaufen hier fächerförmig in Richtung Donau. Das Grün wird dadurch zu den Angern in das Gebiet hineingeführt und verzahnt sich mit dem Siedlungskörper. Das „Untere Schloss“ bleibt erhalten und integriert sich in das städtebauliche Gesamtgefüge.

Zwischen Donaustraße und „Unteren Schloss“ verbleibt ein Baufeld, auf dem neben einer Wohnbebauung auch unterschiedliche Nutzungen im sozialen oder kulturellen Bereich möglich sind.

Der Uferbereich der Donau ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, dieser wird von Bebauung freigehalten; eine Spielfläche ist auf der Wiese im Süden -nahe der Fußgängerbrücke- angeordnet.

Das Gebiet wird von Westen aus über die Donaustraße erschlossen. Von dort mündet eine kurze Straße auf einen lang gezogenen Anger. Von diesem zweigen fächerförmig insgesamt vier weitere, kurze Stiche ab. Somit sind alle Gebäude direkt anfahrbar. Die Plätze am Ende der Stichstraßen sind durch Fußwege miteinander verbunden.



Die notwendige Parkierung erfolgt oberirdisch in Form von überdachten Stellplätzen entlang der Erschließungsflächen und in Tiefgaragen.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird oberflächlich entlang der Grünzäsuren in Richtung Donau verzögert abgeleitet.

## 5.2 Nutzung und Bebauung

Im Gebiet selber sind vorrangig dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Pult- und Satteldächern vorgesehen. Die Lärmschutzbebauung und die vier Punktgebäude entlang der Donau erhalten ein zusätzliches, zurückgesetztes Dachgeschoss.

Als Dachform werden flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 8° festgesetzt. Die dreigeschossigen Gebäude im Innenbereich werden mit Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung zwischen 15 und 22° geplant, hier kann das Dach somit auch mit Ziegeln gedeckt werden.

Für diese Gebäude lässt der Bebauungsplan neben der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch Reihen- oder Doppelhäuser zu.

Das „Untere Schloss“ bleibt als Kulturdenkmal erhalten, eine Umnutzung zu Wohnzwecken, als Kindergarten oder auch für Dienstleistung ist denkbar.

Westlich des Schlosses ist auf einem weiteren Baufeld Wohnnutzung in Verbindung mit einer Sondernutzung im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung möglich (Kindergarten, Schulräume).

Insgesamt sind ca. 150 Wohneinheiten (ohne „Unteres Schloss“ und Baufeld A) vorgesehen.

## 6. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

### 6.1 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebietes wird ausschließlich die Donaustraße herangezogen. Von dort zweigt zwischen den beiden bestehenden Kastanienbäumen eine 5,80m (5,50m + 2x 0,15m) breite Straße nach Osten ab, die in einem Anger mündet. Diese Straße erhält auf der Nordseite einen begleitenden Gehweg, der mit 2,00m Breite bis zum Anger in das Gebiet fortgeführt wird.

Vom lang gestreckten Anger führen nach Süden vier kürzere, keilförmige Wohnstraßen mit einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Wendemöglichkeit an deren Ende.

Der momentan vorhandene Querschnitt der Donaustraße wird umgebaut; die Fahrbahnbreite wird durchgängig mit 6,50m festgesetzt; zum Planungsgebiet hin wird ein neuer Gehweg von 2,00m Breite ausgewiesen, der an den vorhandenen Gehweg auf Höhe des beschränkten Bahnüberganges anschließt.

Der Anger und die vier konisch verlaufenden Stiche werden als Mischverkehrsflächen geplant, hier werden alle Verkehrsteilnehmer auf derselben Fläche geführt.

Die gesamte Erschließung und damit die Höhenlage des Geländes werden im Vergleich zur bisherigen Höhe angehoben. Somit wird eine Überschwemmung auch beim 1000-jährigen Regenereignis vermieden; die vorhandene Überschwemmungslinie wird im Bereich des südlichsten Punkthauses nach Süden außerhalb des überbaubaren Bereiches verschoben.

## 6.2 Fußwegverbindungen

Der auf der Ostseite der Donaustraße verlaufende Gehweg endet bislang kurz hinter dem Bahnübergang und wird bis zum geplanten Wohnbaugebiet mit 2,00m Breite weitergeführt. Dieser Straßenbegleitende Gehweg endet auf dem Anger.

Der Anger und die vier Stichstraßen werden aus optischen Gründen, wegen des geringen Verkehrsaufkommens und der recht großen Breite als Mischverkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer ausgewiesen.

Die Plätze an Ende der Stichstraßen sind jeweils untereinander mit 1,25m breiten Fußwegen verbunden; der westlichste Platz ist an den neuen Spielplatz und den Spazierweg an der Donaubrücke angebunden.

## 6.3 Parkierung

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Entlang der Planstraße A schräg gegenüber dem „Unteren Schloss“ sind ca. zwölf öffentliche Senkrechtparker geplant.

Im Innenbereich selber stehen an den ersten drei Stichstraßen (Planstraßen A1 – A3) jeweils vier öffentliche Stellplätze zur Verfügung; der letzte Anger (Planstraße A4) ist mit acht Stellplätzen versehen.

Insgesamt werden somit im Planungsgebiet ca. 32 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

## 7. GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG, AUSGLEICHSFLÄCHEN, UMWELTBERICHT

-siehe auch Grünordnungsplan, Erläuterungsbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den Umweltbericht.

### 7.1 Grün- und Freiflächenplanung

Der Grünordnungsplan zum Wohnbaugebiet „Donaupark“ entwickelt ein grünordnerisches Konzept zum städtebaulichen Entwurf.

Neben der wegen der Lärmbelastung notwendigen riegelförmigen Bebauung zur Nord- und Ostseite verlaufen die Bebauungsstrukturen im Innenbereich fächerförmig in Richtung Donau. Das Grün wird dadurch zu den Angern in das Gebiet hineingeführt und verzahnt sich mit dem Siedlungskörper.

Um zum einen den Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen auszugleichen, zum anderen das Wohngebiet zu gliedern und zu beleben, werden entlang der Straßen Bäume angepflanzt. Jede Planstraße erhält "ihre" Baumart zur besseren Identifikation.

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und in ein als Rasenmulde geformtes Retentionsbecken geleitet. Von dort kann es verdunsten, versickern und schließlich verzögert in die Donau einfließen.

Grundsätzlich gilt die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Außenanlagen:

Stellflächen für den Kraftverkehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster anzulegen.

Carports und Garagen werden extensiv begrünt.



## 7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs und stehen im räumlichen Zusammenhang (Ausgleichsmaßnahme) oder werden an anderer Stelle (Kompensationsmaßnahme) vorgenommen.

Der Bebauungsplan enthält für die Flächen, bei denen ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, zum (teilweisen) Ausgleich des Eingriffes Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen, mit denen die grünplanerischen Zielsetzungen erreicht werden sollen.

Die Standortwahl des Bebauungsplans vermeidet neuen Flächenverbrauch und Zersiedelung der Landschaft. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft fallen daher sehr gering aus, z. T. sind positive Veränderungen zu vermerken.

Die Wertigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima können durch Entsiegelung sowie grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verbessert werden. Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope können durch Minimierungsmaßnahmen (Anpflanzung von Straßenbäumen) zur Hälfte innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden, weitere Eingriffe werden planextern ausgeglichen oder planintern kompensiert.

Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen

## 7.3 Umweltprüfung

Nach dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen EAG Bau ist für alle Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. In der Umweltprüfung werden die vorhandenen Potentiale und Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes aufgezeigt und mit den Beeinträchtigungen und Potentialen der Planung verglichen. Hierbei werden auch alternative Standortwahlen geprüft.

Die Prüfung der alternativen Planungsmöglichkeiten ergibt, dass keine Standortalternativen bestehen, da die bauleitplanerischen Festsetzungen in der vorliegenden Form sowohl landschaftsplanerisch als auch städtebaulich sinnvoll sind.

## 7.4 FFH-Gebiet „Nördliche Baaralb und Donau“

Der Uferbereich der Donau fällt im Planungsgebiet in das FFH - Gebiet nördliche Baaralb und Donau.

Im Hinblick auf die Gebietsmeldungen und durch die Vorgaben der FFH-Richtlinie sind Vorhabensträger verpflichtet, ihre Planungen auf mögliche Konfliktpotenziale im Zusammenhang mit NATURA 2000-Gebieten zu prüfen und ggf. eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Durch die Maßnahme (außer der naturnahen, geordneten Abführung des Oberflächenwassers zur Donau) wird nicht in das FFH-Gebiet eingegriffen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes in der Neufassung vom 01.01.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Das Plangebiet war bisher im Mischsystem entwässert, Vorflut für das Schmutzwasser war die Ortskanalisation.

Für die Neubebauung wird ein Trennsystem gebaut, d. h. Schmutz- und Niederschlagswasser werden separat abgeleitet.

#### 8.1.1 Altbestand

Die bestehenden abwassertechnischen Anlagen werden abgebrochen bzw. verfüllt.

Ausnahme hiervon ist die bestehende Niederschlagswasserableitung, die am östlichen Rand des Baugebiets die Bahnlinie unterkreuzt und Niederschlagswasser aus Immenzingen zur Donau abführt. Dieser Kanal wird im Baugebiet in dem Bereich in seiner Lage verändert, in dem er mit der geplanten Bebauung kollidiert. Die Einleitungsstelle verschiebt sich dadurch um ca. 30 m donauaufwärts. Die Einleitungswassermenge ändert sich nicht.

#### 8.1.2 Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser wird gemäß den topographischen Gegebenheiten in neuen Schmutzwasserkanälen im Freispiegel abgeleitet.

Die Einleitung erfolgt direkt in den Verbandssammler, der in der Donaustraße am Baugebiet vorbei führt. Das Schmutzwasser gelangt dann in die Verbandskläranlage, die eine ausreichende Ausbaugröße und Reinigungskapazität hat.

Eine Untergeschossentwässerung im freien Gefälle ist nicht geplant.

#### 8.1.3 Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Plangebiet ist die Reduzierung, dezentrale, oberflächige Sammlung, Rückhaltung, Versickerung, Reinigung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Donau.

Die Entwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle und Entwässerungsmulden, die das Niederschlagswasser zur Donau ableiten. Über die Regenwasserkanalisation und die Entwässerungsmulden werden alle Flächen mit Oberflächenabfluss (Straßen, Höfe, Dächer, Grünflächen und Außengebiete) entwässert.

Die Entwässerungsmulden werden als flache Rasenmulden ausgebildet. Durch ein geringes Sohlgefälle und die Ausbildung von flachen Senken wird der Abfluss wenig intensiver Niederschläge in den Mulden durch die belebte Bodenzone versickern bzw. über die große Oberfläche verdunsten. Eine gezielte Versickerung über Schächte, Rigolen oder ähnliche Anlagen erfolgt auf Grund der Vornutzung des Geländes nicht.

Das Wasser der Regenwasserkanäle und Entwässerungsmulden wird oberflächlich in eine große Retentions- und Sammelfläche geführt, die zwischen Bebauung und Donau liegt. Von dort wird das Regenwasser an einer Stelle leicht verzögert in die Donau abgeleitet.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Es wird festgelegt, dass PKW-Stellplätze und PKW-Garagenplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder mit in Sand-/Splittbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen und mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen sind.

#### 8.1.4 Dränungen

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Donau. Der Grundwasserstand kann hier stark ansteigen. Untergeschosse müssen als dichte Wanne ausgebildet werden. Für eine entsprechende Auftriebssicherung ist zu sorgen. Bei der Planung, der Entwässerung und dem Bau von Gebäuden ist dies zu berücksichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung über Drainagen oder Pumpen ist nicht zulässig.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes bestehende Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern soweit diese Anlagen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Altbebauung stehen und verzichtbar sind. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Kläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen/Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 8.2 **Wasserversorgung**

Das Baugebiet kann über das in der Donaustraße vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde sowohl druck- als auch mengenmäßig ausreichend mit Wasser versorgt werden.

### 8.3 **Gasversorgung**

Das Baugebiet kann durch die badenova AG mit Erdgas versorgt werden.

### 8.4 **Elektroversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energiedienst AG, Rheinfeldern mit einem Niederspannungskabelnetz. Die auf dem Gelände vorhandene Umspannstation wird aufgegeben und durch eine neue Trafostation ersetzt.

### 8.5 **Telekommunikation**

Die Versorgung ist gewährleistet. Die erforderlichen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. FACHTECHNISCHE VORABSTIMMUNGEN

### 9.1 Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Immendinger Gießerei- und Maschinenfabrik Jäckle & Co. sind Schadstoffverunreinigungen im Bodenmaterial bekannt.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen werden die bestehenden Hallen abgebrochen, die Grundstücke werden an mögliche Investoren altlastenfrei im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes übergeben.

Das Büro Dr. Eisele, Rottenburg plant und begleitet den Abbruch und das Vorgehen zur sachgerechten Entsorgung der Rückbaumaterialien fachtechnisch.

Detaillierte Angaben können dem Gutachten „Bewertung der Schadstoffverhältnisse im Untergrund des ehemaligen Betriebsgeländes der Immendinger Maschinenfabrik (IGM) in 78194 Immendingen, Landkreis Tuttlingen“ des o.g. Büros (Nr. IUB 05-KN-0001 vom 18.08.2005) entnommen werden.

### 9.2 Baugrundgutachten

Zum Baugrund wurde ein Gutachten („Baugrundgutachten mit Hinweisen zur Gründung für das ehemalige Betriebsgelände der Immendinger Maschinenfabrik (IGM) in 78194 Immendingen, Landkreis Tuttlingen“ Nr. IUB 05-KN-0037 vom 02.12.2005) vom Büro Dr. Eisele, Rottenburg erstellt, das als Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Die Untergrundverhältnisse sind infolge der anthropogenen Überprägung und der, für die Talfüllungen der Donau oftmals üblichen, kleinräumig wechselnden Zusammensetzung sehr heterogen.

Eine Gründung der vorgesehenen Bebauung kann aufgrund der geringen Tragfähigkeit erst in den Donaukiesen erfolgen und ist deshalb mittels Einzel- und Streifenfundamenten nicht möglich; ebenso wird eine Gründung mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte nicht empfohlen.

Für die Gründung ergeben sich folgende Varianten:

- Baugrundverbesserungen mit Rüttelstopfsäulen
- Baugrundverbesserung mit CSV-Verfahren
- Tiefgründung mittels Pfählen

Ausführliche Angaben und die einzelnen Vorgaben sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

### 9.3 Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen folgender Schallquellen ein:

- Bundesstraße B 311 (Ortsdurchfahrt Immendingen)
- Landesstraße L 225
- Bahnstrecke Immendingen-Tuttlingen
- Bahnstrecke Immendingen-Hattingen

Zur Abwehr dieser Immissionen ist zur Nord- und Ostseite Lärmschutzbebauung mit entsprechender Grundrissorganisation vorzusehen. Diese Bebauung schirmt den Innenbereich zum Teil gegenüber den Immissionen ab. In Teilen ist im Gebiet trotzdem im Bereich von Aufenthaltsräumen darüber hinaus passiver Lärmschutz erforderlich.

Die „Untersuchung der Schallimmissionen“ der W&W Bauphysik, Schwaikheim vom 05.12.2005 ist bei der Gebäudeplanung zu beachten. Darin sind für das gesamte Gebiet die Lärmpegelbereiche je nach Immissionshöhe eingetragen, auf deren Grundlage die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vom jeweiligen Objektplaner festzulegen sind. Dabei sollte die Variante 3 (Entlastungsstraße Immendingen) zu Grunde zu gelegt werden.



## 9.4 Hochwasserschutz

Ein Teil des Baugebiets liegt im rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Donau.

Um eine Überflutung des Baugebiets zu verhindern, soll der zu bebauende Teil über den Bemessungshochwasserspiegel angehoben werden. Die Höhe der Planstraßen an den Wendepunkten zur Donau liegt um ca. 20 cm über dem rechnerischen Hochwasserspiegel eines "HW 1.000 ohne Berücksichtigung des Hochwasserrückhaltebeckens Wolterdingen". Von diesen Punkten steigen die Planstraßen mit 1% Neigung weiter an.

Mit der Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens Wolterdingen wird sich der Hochwasserspiegel am Baugebiet verringern. Der Hochwasserschutz wird dann noch verbessert.

Das durch die Auffüllung verlorene Retentionsvolumen wird durch den Bau einer breiten Retentionsmulde ausgeglichen.

Die Gebietszufahrt erfolgt über die vorhandene Donaustraße.

Diese kann aus Bestandsgründen nicht über den rechnerischen Hochwasserspiegel angehoben werden. Die Donaustraße und damit die Gebietszufahrt werden auch weiterhin bei extremen Hochwässern überflutet. Beim rechnerischen Wasserspiegel des "HW 1.000 ohne Berücksichtigung des Hochwasserrückhaltebeckens Wolterdingen" beträgt die Wassertiefe an der Gebietszufahrt ca. 50 cm.

Es ist vorgesehen, die künstliche Auffüllung im Bereich des Flurstücks 105/1 teilweise abzugraben. Hier wird die Retentionsmulde angelegt, über die auch das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in die Donau abgeleitet wird. Die Retentionsmulde verläuft ohne Eingriff in das FFH-Gebiet unmittelbar hinter dem vorhandenen Ufergehölzstreifen parallel zur Donau. Durch die Abgrabung wird der Abfluss in der Donau bei extremen Hochwässern verbessert. Das Wasser fließt dann breitflächig vom Wehr kommend, am vorhandenen Fußgängersteg vorbei über den Altarm der Donau und die geplante Retentionsmulde ab. Der vorhandene Gehölzstreifen ist dann überströmt.

## 10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Ausschluss der sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und von Schank- und Speisewirtschaften im WA soll die Wohnnutzung im Innenbereich des Planungsgebietes unterstreichen und strukturelle Störungen vermeiden.

Im Baufeld an der Donaustraße und beim Unteren Schloss sind lediglich die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es werden Baugrenzen und Bauhöhen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich wichtigen Gebäudekonturen zu erzielen.

Für die Lärmschutzbebauung sind Mindesthöhen und Mindestgebäudelängen festgesetzt, um die erforderliche Riegelwirkung zur Abwehr der Immissionen zu erzielen.

Aufenthaltsräume sind darin wegen der Lärmbelastung auf der der Lärmquelle gegenüber liegenden Seite anzuordnen.

Um diese Gebäude möglichst wirksam, d.h. nahe an das Bahngelände (Lärmquelle) zu platzieren, können die Abstandsflächen auf das nachbarschaftsrechtliche Mindestmaß von 2,50m nach Norden reduziert werden.



Die Parkierung der Wohnungen der Lärmschutzbebauung in den Baufeldern C und D soll möglichst in einer unterirdischen Garage erfolgen, da diese große Anzahl an Fahrzeugen die Qualität des öffentlichen Raumes am Hauptanger beeinträchtigen würde. Um diesen Ansatz rechtlich zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für Nebenanlagen bzw. Garagen unter der Erdoberfläche festgesetzt.

Es sind unterschiedliche Leitungsrechte zur Ableitung des Regenwassers zur Donau, für einen Abwasserkanal im Westen des Gebietes, für den Ringschluss der Trinkwasserleitung und die bestehenden Trinkwasser- und Abwasserleitungen in der Donaustraße erforderlich, die rechtlich gesichert werden.

Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich des bestehenden Bahnüberganges nicht zulässig, da es in der Räumstrecke der Deutschen Bahn AG keinen Linkasbbiegeverkehr geben darf.

Garagen dürfen zudem im anbaufreien Streifen entlang der Landesstraße L 225 nicht errichtet werden; darin sind auch Nebenanlagen oder Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Ableitung des Niederschlagswasser von Dach- und Grünflächen in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und Mulden ist vorgeschrieben; es wird in eine Retentionsfläche vor der Donau geleitet; von dort wird es verzögert dem Gewässer zugeführt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um das Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen und um eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung sicherzustellen.

Diese grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes bei und bilden einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes Wohnbaugelände „Donaupark“.

## 11. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben und Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht.

Es wird darüber hinaus empfohlen, die Dächer der Wohngebäude zu begrünen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen.

Um die Linearität der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern wird größtenteils die Gebäuderichtung festgesetzt. Zusätzlich wird bei Pultdächern die Traufseite vorgegeben, um die Dächer zur Süd- bzw. Westseite hin zu öffnen.

Zudem werden an die unbebauten Flächen, Stützmauern, Sichtschutzwänden, Müllstandflächen, etc. Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

Ebenso werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, zum einen unter dem o.g. Grund zum anderen wegen der Nähe der Bahnanlagen.

Da wegen der Hochwasserproblematik (siehe 9.4) die gesamte Erschließung angehoben werden muss, sind auch die unbebauten, privaten Flächen auf das Straßenniveau anzufüllen. Zudem sind diese Flächen entlang der Donau mindestens auf die im Plan eingetragenen Höhen der geplanten neuen Hochwasserlinie aufzufüllen.



## 12. HINWEISE

### Denkmalschutz

Neben dem ehemaligen „Unteren Schloss“ befindet sich im Planungsgebiet ein weiteres Kulturdenkmal. Im nördlichen Teil des Gebietes ist ein römischer Fundplatz vorhanden, der sich nach Norden in das Gebiet Stadtacker fortsetzt.

Das „Untere Schloss“ stellt ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 (1) DSchG dar. Es bleibt erhalten, eine Umnutzung ist geplant. Dabei sind jegliche Veränderungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen abzustimmen.

Vor Erdarbeiten im Bereich des römischen Fundplatzes ist die o.g. Abteilung frühzeitig über die Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzrecht ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erdarbeiten sonstige Bodenfunde über die o.g. zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze oder alte Grenzsteine und ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen werden.

## 13. FLÄCHENBILANZ

|   |                             |                |
|---|-----------------------------|----------------|
| <b>Gesamtgebiet</b>   | <b>44.637 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| davon:  |                             |                |
| - Straßenverkehrsfläche<br>(inkl. öff. P, Anger, Fußwege, Straßenverkehrsgrün;<br>Anteil Gehweg, Straßenverkehrsfläche und<br>Verkehrsgrün Donaustraße) | 6.252 m <sup>2</sup>        | 14,0 %         |
| - öffentliche Grünflächen<br>(inkl. Gewässerrandstreifen Donau, Böschung L 225,<br>Spielplatz)  | 9.115 m <sup>2</sup>        | 20,4%          |
| - Flächen für Versorgungsanlagen<br>(Trafostation und Betriebsgebäude RÜB)  | 50 m <sup>2</sup>           | 0,1%           |
| - Nettobauland (WA)   | 29.220 m <sup>2</sup>       | 65,5 %         |

## 14. KOSTEN ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

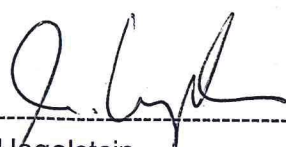
Kosten für leitungsgebundene Einrichtungen werden den Anschlussnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.

Aufgestellt: Esslingen, 24.04.2006 ha/np

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Rüter Str. 1  
73734 Esslingen

Koordination:

Gemeinde Immendingen

  
-----  
Hagelstein

  
-----  
Mahler,  
Bürgermeister



**Genehmigt**  
aufgrund § 10 Abs. 2 BdeuGB  
Tuttlingen, den 14.06.2006  
Landratsamt  
i. A. 