

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Am Freizeitzentrum II“
Begründung**



26.10.2015

Auftraggeber: Bürgermeisteramt Immendingen
Schlossplatz 2
78194 Immendingen
Tel.: 07462/ 24-260
Fax: 07462/ 24-224
www.immendingen.de

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Tina Hekeler, Stadtplanerin

Proj. Nr. 1970

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung	7
5. Einordnung in die Bauleitplanung	9
6. Bebauungsplanverfahren	10
7. Bestand	10
8. Planung	13

1. VORBEMERKUNG

Aufgrund verstärkten Siedlungsdrucks und entsprechender Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Immendingen zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ aufzustellen. Das Plangebiet liegt zwischen Immendingen und Zimmern, südlich an die B311 angrenzend. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Bearbeitung des umweltfachlichen Teils und dem Fachbeitrag Artenschutz wurde das Planungsbüro Planstatt Senner beauftragt.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB

Rechtliche Grundlage

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich ist.

Sollte die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² betragen, ist die Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Insgesamt liegt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich bei ca. 19.700 m². Das angrenzende Baugebiet „Am Freizeitzentrum I“, für das bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist in die Flächenbilanzierung mit einzuberechnen. Dabei ist die Größe der zulässigen Grundfläche maßgebend; Straßenflächen sind hier nicht zu berücksichtigen. Insgesamt wird die versiegelte Fläche für beide Geltungsbereiche ca. 34.900 m² betragen.

Beitrag zur Innenentwicklung

Beim Gebiet „Am Freizeitzentrum II“ handelt es sich um eine von drei Seiten umschlossene Innenentwicklungsfläche. Lediglich in Richtung Norden befindet sich keine Bestandsbebauung. Dort stellt die Bahnlinie eine unüberwindbare Zäsur für die bauliche Entwicklung dar.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als anthropogen geprägter Freiraum dar, der zwar nicht durch Bebauung, aber durch Geländemodellierung bzw. Geländeeinebnung (große Bereiche im Geltungsbereich wurden aufgefüllt) gekennzeichnet ist. Je nach subjektiver Ein-

schätzung kann dieser entweder als „grünflächenähnlicher Freiraum“ im besiedelten Bereich, oder als trennende Lücke im Siedlungskörper angesehen werden, zumal die beiden Ortschaften Immendingen und Zimmern nördlich der Bundesstraße bereits seit langem zusammengewachsen sind.

Alternativ zur Bebauung des Geltungsbereichs wäre die Bebauung einer im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Fläche am westlichen Ortsrand Zimmerns möglich. Dies entspräche jedoch nicht einer Maßnahme der Innenentwicklung, wie es beim vorgesehenen Geltungsbereich der Fall ist, sondern einer Ausdehnung der Siedlung in den Landschaftsraum.

Durch die Bebauung des Geltungsbereichs wird unter anderem der Forderung des § 1 a BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei nach Möglichkeit der Innenentwicklung den Vorzug vor der Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ zu geben.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche zwischen den Ortsteilen Immendingen und Zimmern auf Gemarkung Zimmern. Dieses wird nördlich und südlich von der Eisenbahnlinie und der Bundesstraße 311 eingefasst.

Nach Norden hin wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 311 begrenzt, diese wird innerhalb des Geltungsbereichs von einer Birkenreihe begleitet.

In östlicher Richtung schließt sich an das Plangebiet ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen, wie z.B. Lidl, an. Direkt angrenzend wird derzeit ein Edeka-Vollsortimenter errichtet.

Südlich wird das Plangebiet von der Bahnlinie des Ringzugs begrenzt. Hier befindet sich auch die Haltestelle Immendingen-Zimmern.

Westlich im Plangebiet verläuft der derzeit kanalisierte Amtenhauser Bach, der über eine Fußgängerbrücke den Geltungsbereich mit dem Ortsteil Zimmern verbindet. Im Übergang zum Ortsteil Zimmern soll in den nächsten Jahren ein Bürgerhaus entstehen, diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Weiter westlich befindet sich der historische Ortskern Zimmerns.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 69/1 (Bundesstraße B 311),

im Osten: östlich schließt sich der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ mit dem derzeit im Bau befindlichen EDEKA-Markt an,

im Süden: durch die Grundstücke Flst.-Nr.488 (teilweise), 499 (teilweise), 500 (teilweise), 501 und 501/1,

im Westen: durch den Amtenhauser Bach

Die Flurstücke befinden sich auf Gemarkung Zimmern.

Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ Gemeinde Immendingen – Begründung zum Bauungsplan
Planstatt Senner

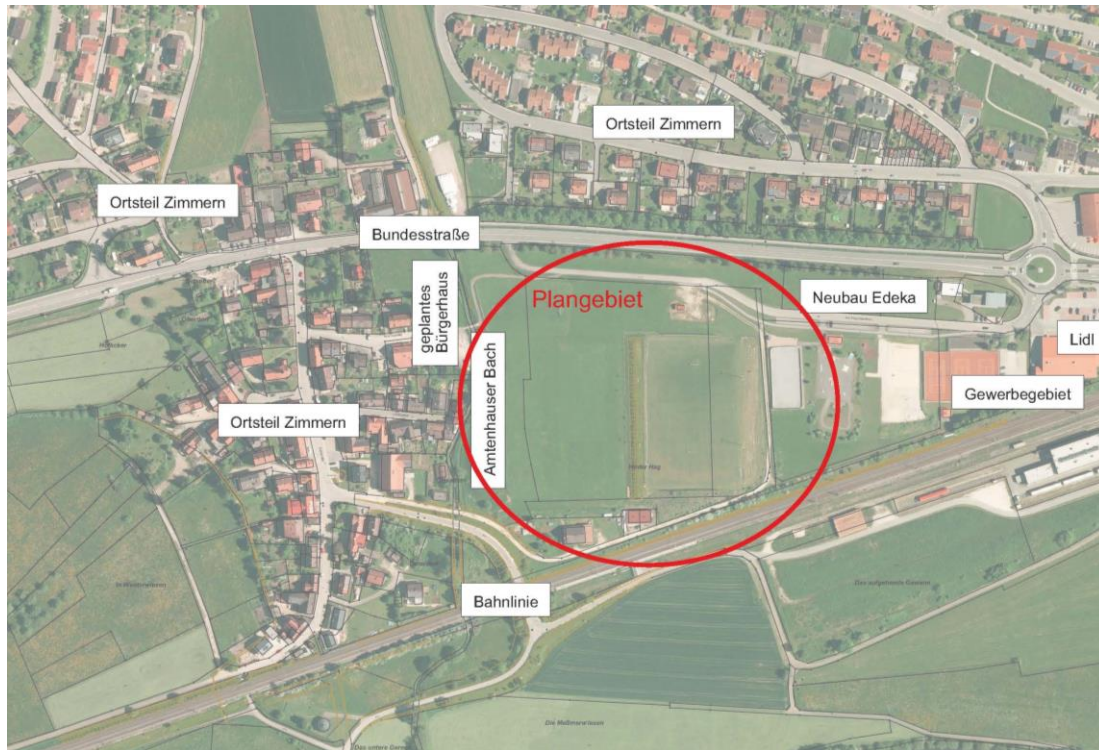


Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs, ca. 4,6 ha

4. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Das Gebiet soll überwiegend als Wohngebiet (WA) entwickelt werden, zum östlich benachbarten eingeschränkten Gewerbe- bzw. Sondergebiet und zur nördlichen Bundesstraße hin ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen.

Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Gebiets mit möglichst hohem Wohnwert. Einbezogen werden soll der am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Amtenhauser Bach.

Zwei aktuelle Entwicklungen in der Gemeinde Immendingen sind Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans: Zum einen zieht sich die Bundeswehr aus Immendingen zurück, deren Flächen zukünftig anderweitig genutzt werden. So wird die Gemeinde die Sportanlagen der Bundeswehr übernehmen, womit die bestehenden Sportanlagen im Geltungsbereich nicht mehr benötigt werden.

Zudem erwartet die Gemeinde durch die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums der Firma Daimler den Zuzug von Mitarbeitern, was einen erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen auslösen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll darüber hinaus der Eigenentwicklung der Gemeinde Rechnung getragen werden. Es besteht eine beständige Nachfrage nach Wohnraum vor allem in dem Segment Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- und Reihenhäuser. Derzeit verfügt die Gemeinde Immendingen nur noch über einige wenige Bauplätze im Ortsteil Hattingen sowie über vereinzelte Baulücken im Kernort.

Am Amtenhauser Bach, zukünftig naturnaher gestaltet, sollen Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche wie auch ein Bolzplatz vorgesehen werden.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung eines Wohngebiets (WA), im Übergang zur Bundesstraße im Norden (GEe I) und zum Gewerbegebiet im Osten (GEe II) Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets
- Integration eines qualifizierten Freiflächen- und Grünordnungskonzeptes unter Einbeziehung und naturnaher Gestaltung des Amtenhauser Bachs
- Spielbereiche für Kinder und Jugendliche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.

Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ Gemeinde Immendingen – Begründung zum Bebauungsplan
Planstatt Senner



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz überlagert)

5. EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Sportanlagen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

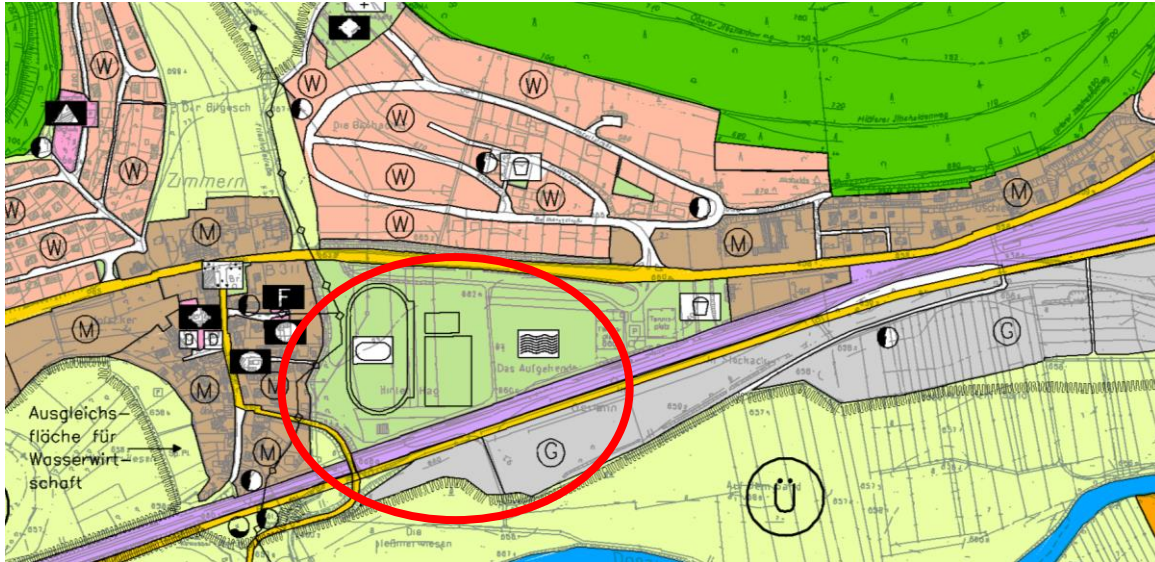


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet rot)

Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg

Der Bereich ist als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

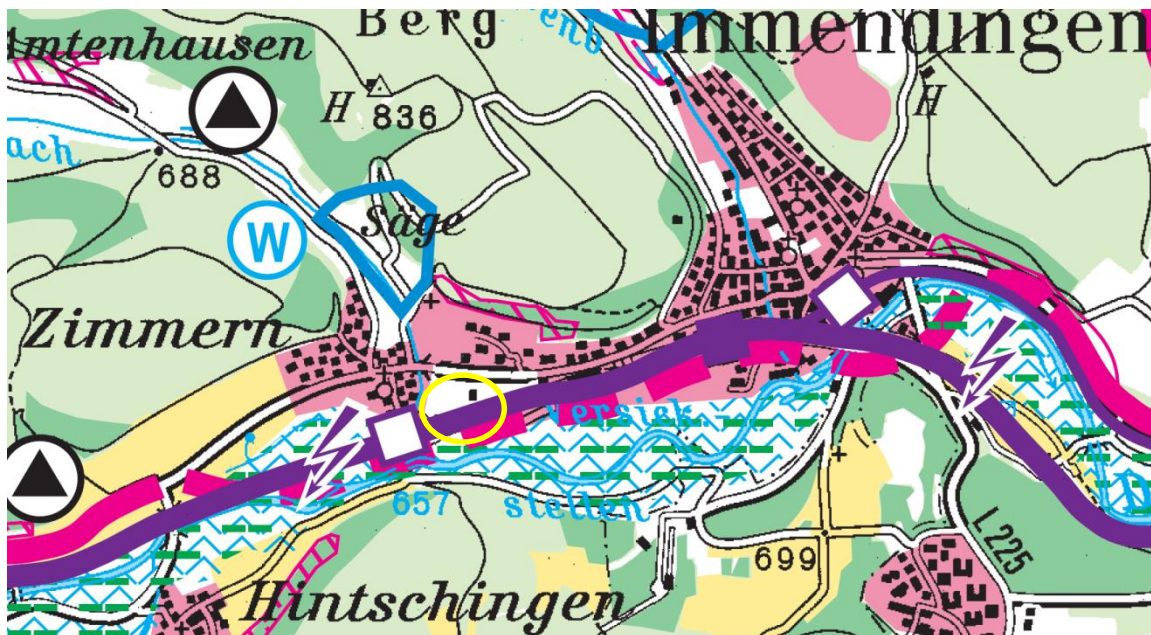


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (Plangebiet gelb umrandet)

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“. Die Genehmigung des Bebauungsplanes datiert vom 29.10.1974. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23. Februar 1979 rechtskräftig.

Bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2009 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine zweite Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“ gefasst. Allerdings wurde dieses Änderungsverfahren in den darauffolgenden Jahren nicht weiter vorangetrieben.

Nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.10.2009 wurde ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplangebietes „Sport- und Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 unter der neuen Planbezeichnung „Am Freizeitzentrum“ neu überplant.

Nunmehr soll zur Entwicklung eines Wohngebietes eine weitere Fläche des bestehenden Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung“ von 1979 neu überplant werden. Das Plangebiet erhält die Planbezeichnung „Am Freizeitzentrum II“.

6. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

7. BESTAND

Nutzung

Der Geltungsbereich wird momentan als Sportfläche genutzt und ist zum großen Teil unversiegelt. Im Einzelnen sind hier ein Bolzplatz, ein Fußballplatz und ein Hockey-Hartplatz vorhanden, die restlichen Flächen sind in Grünlandnutzung. Von dem nördlich benachbarten Wohngebiet sind begrünte Aufschüttungen von Boden vorhanden. Südlich, an der Bahnlinie, befinden sich zwei Lagergebäude.



Abbildung 6 und 7: Blick in das Plangebiet von Westen; Bahnlinie im Süden



Abbildung 8 und 9: Östlicher Siedlungsrand des Ortsteils Zimmern; Amtenhauser Bach

Städtebauliche Struktur des Umfelds

Im Rahmen der Analyse wurden unter anderem die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld untersucht. Während sich der historische Ortskern Zimmerns kleinteilig und organisch gewachsen darstellt, sind die Siedlungserweiterungen nördlich der Bundesstraße eher linear organisiert.

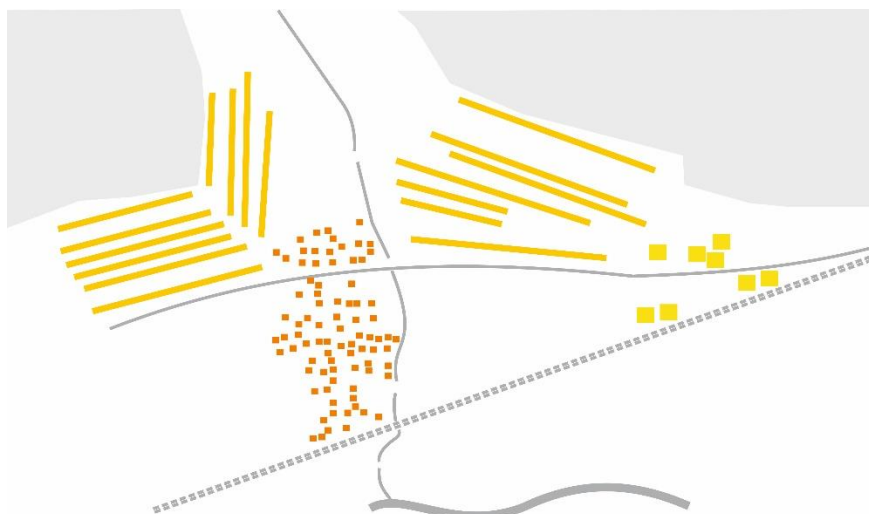


Abbildung 10: Bestehende städtebauliche Strukturen im Umfeld

Topographie

Insgesamt stellt sich das Plangebiet, entsprechend seiner derzeitigen Nutzung, eher flach dar. Es steigt von Ost nach West um ca. 1,5 m an und von Süd nach Nord ca. 3 m. Am westlichen Rand hin verläuft der Amtenhauser Bach etwa 1,25 m tiefer in seinem Bett.

Verkehrssituation

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Straße „Am Freizeitzentrum“, die im Nordwesten an die Bundesstraße (Schwarzwaldstraße) anschließt, hier ist derzeit nur das Ausfahren erlaubt. Im Osten schließt diese an den Kreisverkehr auf der Schwarzwaldstraße an.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch den Zughalt der Strecke Freiburg-Ulm des Ringzugs angeschlossen. Die Schwarzwaldbahn hält am Bahnhof Immendingen.

Eine Bushaltestelle befindet sich im alten Ortskern von Zimmern, ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Eine weitere befindet sich östlich, ebenfalls an der Schwarzwaldstraße in ca. 400 m Entfernung.

Es besteht eine fußläufige Verbindung am südlichen Rand des Plangebiets entlang der Bahnlinie (Feldweg), außerdem gibt es eine fußläufige Verbindung nach Zimmern, die über eine Fußgängerbrücke über den Amtenhauser Bach führt.

Infrastruktur in der Umgebung

Durch die unmittelbare Nähe Zimmerns zum Kernort Immendingen profitiert der Teilort von der dort zur Verfügung stehenden Infrastruktur wie Kindergarten, Schulen, Ärzte, Banken, Apotheke und Postfiliale. Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist durch einen Supermarkt mit Backshop im Ortsteil Zimmern vorhanden. Zukünftig wird dieser durch einen Edeka ergänzt, welcher derzeit realisiert wird.

Boden

Das Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser, Rottweil, hat ein Baugrundgutachten (29.09.2014) für den Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum II" erstellt. Es werden Hinweise für eine Bebauung und die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Das Bodengutachten ist dem Bebauungsplan im Anhang beigelegt.

Lärmsituation

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, wurde mit einer Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum II" in Immendingen beauftragt. Der Bericht wurde mit Datum vom 26.02.2015 fertiggestellt.

8. PLANUNG

Für das Plangebiet hat sich der Gemeinderat für einen organischen, eher dörflich geprägten städtebaulichen Ansatz entschieden, der an den historischen Ortskern erinnert. Von der Erschließungsstraße im Norden zweigen organisch geschwungene Wohnstraßen ab, die einen Erschließungsring bilden und von denen mehrere gemeinschaftliche Wohnhöfe erschlossen werden. Eine Anbindung zur Bundesstraße im Nordwesten des Gebiets besteht nicht mehr. Jedoch wird ein neues Gehweg die fußläufige Verbindung zur B311 und in den Ortsteil Zimmern sicherstellen.

Entlang der Erschließung und der Wohnhöfe gruppieren sich Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser. Bewusst werden die Gebäude so angeordnet, dass gemeinschaftliche Hofsituationen entstehen.

Nach Norden zur Bundesstraße und nach Osten zum Gewerbegebiet ist jeweils eine Gebäudezeile für nicht störendes Gewerbe festgesetzt. Dies dient auch als passiver Lärmschutz für die Wohnnutzung, die in der Mitte des Geltungsbereichs geplant ist. Zum Amtenhauser Bach nach Westen und nach Süden zur Bahnlinie ist eine großzügige öffentliche Grünfläche vorgesehen.



Abbildung 11: Planzeichnung des Bauabw. Plans

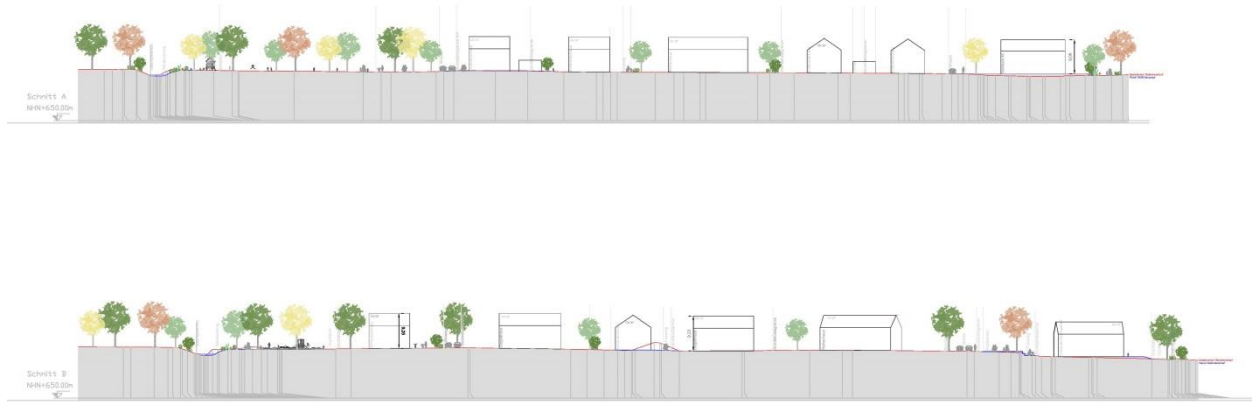


Abbildung 12: Schnitte durch das Plangebiet (Beispiel Satteldach 35° DN)

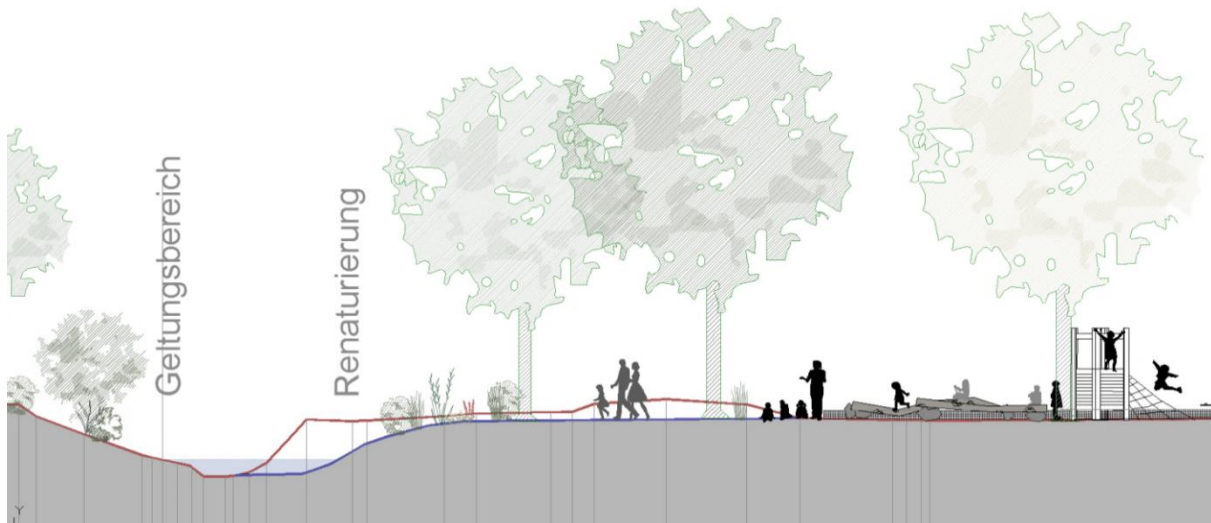


Abbildung 13: Freibereich am Amtenhauser Bach, Darstellung beispielhaft



Abbildung 14: Freibereich am Amtenhauser Bach, Darstellung beispielhaft

Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulichen Umfeld, das keine einheitliche städtebauliche Struktur und Körnung aufweist. Da der Geltungsbereich als hochwertiges Quartier entwickelt werden soll, ist jedoch besonderes gestalterisches Augenmaß gefordert. So sind in den textlichen Festsetzungen Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung über die Gebäudekubatur festgesetzt. Planerischer Wille der Gemeinde ist es jedoch auch, über den Bebauungsplan eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, die den Bauherren viel Gestaltungsspielraum lässt.

Im Sinne einer sozialen Mischung werden im WA verschiedene Gebäudetypen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser) und verschieden große Grundstücke angeboten, auch, um unterschiedliche Bedürfnisse befriedigen zu können. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Baubändern zusammengefasst.

Es sind im Wohngebiet und im GEE II maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind als maximale Obergrenzen zu verstehen, niedrigere Gebäude sind damit zulässig.

Für das Gewerbegebiet GEE I wird aufgrund der Lage an der Bundesstraße eine besondere Regelung getroffen. Hier müssen die Gebäude mindestens zwei Geschosse aufweisen, um eine bauliche Kante zu schaffen, die kräftig genug ist, den Straßenraum nach Süden räumlich zu fassen. Die Gebäude dürfen maximal drei Geschosse aufweisen, um sich in die bereits bestehende und geplante Bebauung einzufügen und nicht zu dominant zu werden. Somit ist nur ein eingeschossiger Höhenversatz der Gebäude im GEE I möglich, diese Festsetzung verhindert ein unruhiges Gesamtbild aufgrund zu deutlich verspringender Gebäudehöhen.

Es werden zudem die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt, diese werden jeweils von der tatsächlichen EFH aus gemessen.

Im gesamten Geltungsbereich ist ein breites Spektrum von Dachneigungen und Dachformen zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit eine Bandbreite auf.

Die folgenden Systemschnitte verdeutlichen die möglichen Gebäudekubaturen bei zwei Vollgeschossen.

Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ Gemeinde Immendingen – Begründung zum Bauabw. Planstadt Senner

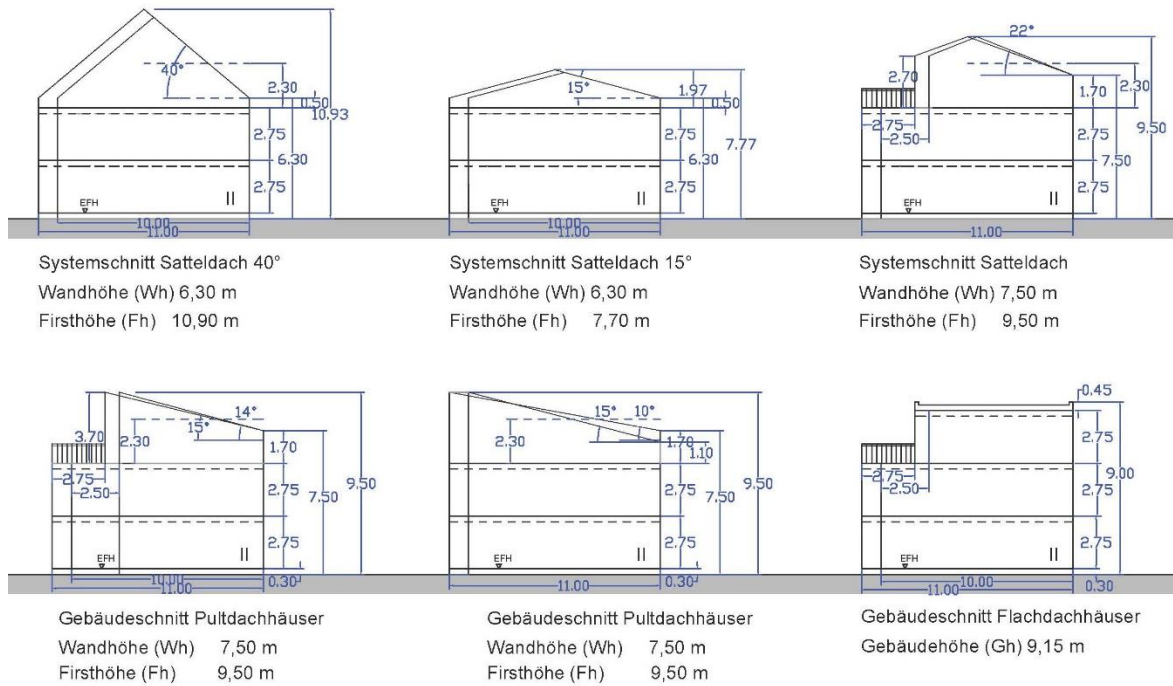


Abbildung 15: Systemschnitte Gebäude (Z: II im WA und GEe II)

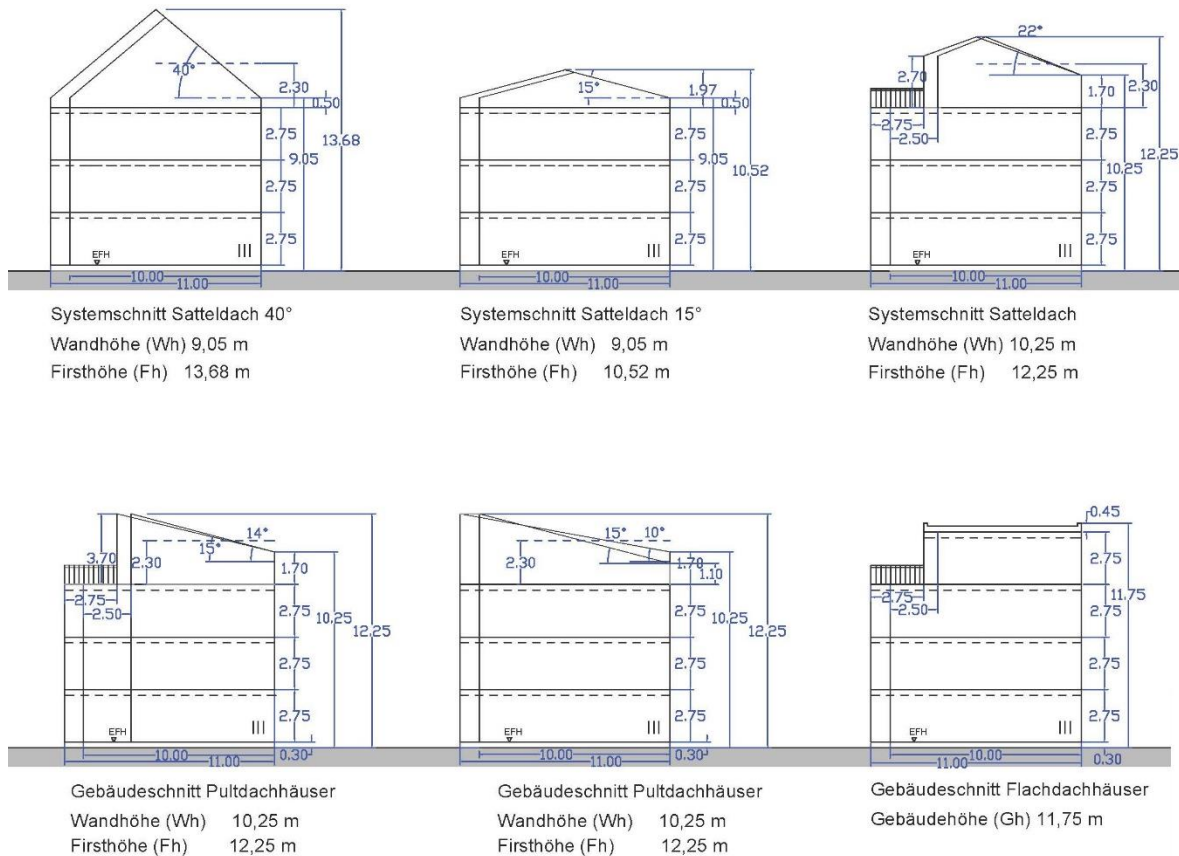


Abbildung 16: Systemschnitte Gebäude (Z: III im GEe I)

In den örtlichen Bauvorschriften sind Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt. Hierzu gehören Festsetzungen zur Dachform, zu Dachaufbauten und Dachdeckung, zur Einfriedung der Grundstücke, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zum Umgang mit der Topographie. Ziel ist es, den Bauherren durch die Definition einiger wesentlicher Eckpunkte einen Rahmen zu setzen, innerhalb dessen ein vielfältiges Baugebiet entstehen kann.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum II“ ist es, ein Wohngebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im vorliegenden Gebiet sollen insbesondere Wohnformen angeboten werden, die Familien ansprechen.

Randlich wird nach Norden und Osten eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt, um eine gewisse Pufferfunktion zu den vorhandenen lärmemittierenden Quellen zu erfüllen und hierdurch eine hohe Wohnqualität im Wohngebiet zu gewährleisten.

Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter der einzelnen Bereiche wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen, die entweder in oder angrenzend an ein Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, oder die störend oder flächenintensiv sind, auszuschließen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (sowohl GEe I als auch GEe II) wurden Betriebsleiterwohnungen aufgrund der Lärmwerte entlang der Bundesstraße ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des GEe werden die Obergrenzen der BauNVO nicht ausgereizt, sondern orientieren sich an den Festsetzungen eines Mischgebiets. Hierdurch wird eine angemessene und stimmige städtebauliche Körnung erreicht, die den städtebaulichen Entwurfszielen entspricht.

Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des neuen Gebiets knüpft an den in Form eines Kreisverkehrs vorhandenen Anschluss im Nordosten an die bestehende Straße „Am Freizeitzentrum“ an. Der Anschluss im Nordwesten des Gebiets an die Bundesstraße wird aufgegeben. Im Vergleich zur Bestandssituation verschwenkt die Erschließungsstraße „Am Freizeitzentrum“ nach Süden, um an der nördlichen Grenze eine Bebauungsreihe zu ermöglichen. Nach Süden geht ein Erschließungsring ab, der über drei Stichstraßen weitere Gebäude erschließt.

Fußläufige Verbindungen führen durch die öffentliche Grünfläche am Amtenhauser Bach und am südlichen Rand des Geltungsbereichs, deren genauer Verlauf im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist. Zudem ist eine fußläufige Erschließung des Gebiets in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die eine sich mittig im Gebiet befindende Grünfläche erschließt.

Grundsätzlich sind von den Bewohnern auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze zu schaffen. Die Garagen bzw. Carports befinden sich direkt auf den privaten Grundstücken. Aufgrund des hohen Motorisierungsgrads im ländlichen Raum werden pro

Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt. Ergänzend sieht die Gemeinde vor, 18 öffentliche Stellplätze im Straßenraum anzulegen.

Freiflächengestaltung

Wichtiges Entwurfselement ist ein großzügiger Freibereich am Amtenhauser Bach. Hier ist eine Renaturierung des Bachlaufs vorgesehen und darüber hinaus Spiel- und Aufenthaltsbereiche am Wasser. Ein Bolzplatz wird in die Grünfläche integriert.

Mittig im Gebiet befindet sich eine weitere, kleinere Grünfläche, die dem wohnungsnahen Kleinkinderspiel und der Retention dienen soll.

Lärmsituation

Textliche Festsetzungen

In den Textlichen Festsetzungen werden für verschiedene Lärmpegelbereiche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Zur Erläuterung: Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Schalldamm-Maß der Außenbauteile von 35 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil des Außenbauteils. Bis einschließlich des Lärmpegelbereichs III genügen nach Tabelle 10 der DIN 4109 üblicherweise Fenster der Schallschutzklasse 2. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten vorgesehen (siehe Lärmgutachten S. 33).

Zudem werden Festsetzungen für einzelne Fassaden getroffen, wo die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm überschritten werden.

Ausführliche Erläuterungen zum Lärmgutachten sind auch in den Hinweisen enthalten. Das Lärmgutachten ist dem Bebauungsplan im Anhang beigelegt.

Lärmschutzeinrichtung zur Bundesstraße

Die Gemeinde strebt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen an, südlich der Bundesstraße keinen Lärmschutzwall anzulegen, da gemeinsam mit dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall nördlich der Bundesstraße zum Schutz des Wohngebietes Illtishalde keine „Schlucht“ durch beidseitige Lärmschutzeinrichtungen entstehen soll. Vielmehr ist es das städtebauliche Ziel, von der Bundesstraße aus die Sichtverbindung zu der südlich bestehenden, in Zukunft bebauten Tallage aufrecht zu erhalten.

Die Lärmschutzproblematik wird dadurch gelöst, dass aufgrund der durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung davon auszugehen ist, dass die Ortsdurchfahrtsgrenzen zwischen den beiden Ortsteilen aufgehoben werden und damit von Gesetzes wegen 50 km/h gelten.

Flächenbilanz

Flächenbilanz					
	Fläche in m ²	prozentualer Anteil	GRZ*	GRZ**	Maximale Grundfläche in m ²
GEE	12.552	27,0	0,6	0,6/50% = 0,8	10.041,6
WA	15.984	34,4	0,4	0,4/50% = 0,6	9.590,4
Öffentl. Grünflächen	13.613	29,3			
Verkehrsflächen	3.756	8,1			
Fußwege	387	0,8			
Stellplätze (18 Stck.)	205	0,4			
Gesamtsumme Geltungsbereich	46.467	100,0			
Gesamtsumme Maximale Grundfläche					19.632,0

*im Bebauungsplan festgesetzt

**gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen, jedoch bis max. 0,8

Immendingen, den 26.10.2015

Überlingen, den 26.10.2015

 Bürgermeister Markus Hugger

 Johann Senner