

## Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Donaustraße“ Gemarkung / Flur Altenburg

### Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Ein zentraler Maßnahmenvorschlag des Ortsentwicklungskonzepts Altenburg aus dem Jahr 2009 ist die Entwicklung einer „Neuen Ortsmitte“ als räumlich gut auffindbaren und identitätsstiftenden Treffpunkt für Altenburg zwischen der Donaustraße, der Isarstraße und der Römerstraße. Wegen der zentralen Lage, der Nähe zum bestehenden Versorgungsbereich in der Römerstraße, der verkehrlich und fußläufig guten Einbindung und der Verfügbarkeit der Grundstücke sind die Flächen an der Ecke Donaustraße / Isarstraße hierfür besonders gut geeignet.

Zur Gestaltung dieser „Neuen Ortsmitte“ wurden zunächst im Ortsentwicklungskonzept verschiedene Varianten untersucht. Im Anschluss haben sich Studenten der Fachhochschule Nürtingen mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen befasst und Bebauungsvorschläge entwickelt. Die interessantesten Arbeiten wurden im Bezirksgemeinderat diskutiert und anschließend mit einem Meinungsbuch öffentlich ausgestellt. Aufbauend auf dieser Diskussion wurde 2012 ein städtebauliches Gerüst für eine Bebauung der Flächen entwickelt, welches dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt und eine schrittweise Umsetzung mit verschiedenen Investoren zulässt.

Ein erster Bauabschnitt wurde bereits mit dem Neubau der Volksbank realisiert. Für die Bebauung der verbleibenden Flächen hat die GWG Reutlingen im Dezember 2015 einen Entwurf vorgelegt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung der GWG soll nun das

Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Um das Verfahren zu beschleunigen und unabhängig von den parallel laufenden Planungen im Straßenraum zu sein, wird die Gebietsabgrenzung auf die neu zu bebauenden Baugrundstücke der Ortsmitte beschränkt.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Donaustraße (K 6720) und der Isarstraße (K 6721) in zentraler Lage von Altenburg. Es umfasst die Flurstücke 12, 173/1, 173/2 und 173/3. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,23 ha. Die Flurstücke 2, 13, 11/2, 14/1, 14/2, 14/3 und 173 sowie die umgebenden Straßenflächen sind nicht mehr Bestandteil der Planungen, das Plangebiet wird angepasst.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Derzeitige Nutzung

Das Flurstück Nr.12 (Donaustraße 20) ist mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss ist eine Filiale der Volksbank untergebracht.

Die Flurstücke 173/1, 173/2 und 173/3 sind seit Jahren unbebaut, früher befand sich auf dem Areal die Fa. Werweiko. Die unbebauten Flächen sind überwiegend Wiesenflächen, ein Teil ist befestigt und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Auf dem Gelände wird alljährlich der dörfliche Weihnachtsbaum aufgestellt.

### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen sind bisher unbeplanter Innenbereich und damit baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Angestrebt wird eine schrittweise Neubebauung der schon seit Jahren brachliegenden Flächen zur Ansiedlung verschiedener Infrastruktureinrichtungen an einer Adresse, um so einen neuen Versorgungsschwerpunkt für Altenburg aufzubauen. Mit dem Neubau der Volksbank konnte 2013/14 bereits ein erster Bauabschnitt erstellt werden.

Im 2.Bauabschnitt soll nun ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die geplante Bebauung gliedert sich in mehrere kleinteilige Baukörper und wurde mit viel Gespür für die dörfliche Umgebung entwickelt. Die Dachformen und die Fassadengestaltung greifen die moderne Formensprache des bereits realisierten Volksbankneubaus auf und entwickeln diese weiter. Die Planung fügt sich gut in den Maßstab der Umgebungsbebauung und in die bewegte Topographie des Geländes ein.

In den 2-3 geschossigen Gebäuden sind 18 Wohnungen untergebracht, ergänzt durch ca. 250 qm Ladenflächen im Erdgeschoss. Die Ladenflächen sind zur Donau- und Isarstraße orientiert und es besteht die Möglichkeit den vorgelagerten Platzbereich zu benutzen, beispielsweise für ein Café mit Außenbestuhlung. Die Wohnungen liegen in den Obergeschossen, verfügen über separate Zugänge und sind über einen Aufzug und Laubengänge erschlossen. Mit Ausnahme einiger Dachwohnungen sind die Wohnungen barrierefrei geplant.

Zur Donaustraße hin ist ein kleiner dörflicher Platzbereich geplant. Dieser soll so gestaltet werden, dass neben der Nutzung durch die Läden auch eine öffentliche Nutzung für verschiedene dörfliche Feste und Veranstaltungen möglich ist. Ein Standort für einen dörflichen Maibaum oder Weihnachtsbaum ist vorgesehen sowie einige öffentliche Stellplätze. Ziel ist eine einheitliche Gestaltung der Gebäudevorflächen, des Dorfplatzbereichs sowie des angrenzenden Straßenraums.

Das Projekt dient der nachhaltigen Stärkung des Ortskerns von Altenburg. Vor allem mit den geplanten Ladenflächen und dem vorgelagerten Platzbereich geht ein lange gehegter Wunsch des Bezirks in Erfüllung, und die örtliche Infrastruktur wird erheblich aufgewertet und ergänzt.

#### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### Art der baulichen Nutzung:

Zur Realisierung des vorgelegten Bebauungsvorschlags wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Sexshops und Wettbüros sollen zur besseren Einfügung in die Umgebung nicht zugelassen werden.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit den festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen entsprechend dem vorliegenden Gebäudeentwurf vom Dezember 2015. Für die nach § 19 (4) BauNVO nachzuweisende GRZ (versiegelte Flächen) wird eine Obergrenze von 0,85 zugelassen, weil sonst eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erschwert wäre. Gleichzeitig sind, z.B. durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, mehr als geringfügige Auswirkungen nicht zu befürchten.

##### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Festgesetzt wird offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorliegenden Gebäudeentwurf. Die Baugrenzen werden entsprechend dem Entwurf mit einer gewissen Variabilität festgesetzt.

#### 4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

##### Verkehr und Parkierung:

Das Plangebiet wird umfasst und geprägt durch die Altenburger Ortsdurchfahrten Donaustraße (K 6720) und Isarstraße (K 6721). Es ist über diese bestehenden Straßen erschlossen, allerdings sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Grundstücksein- und -ausfahrten nur mit Abstand zum Kreuzungs- und Kurvenbereich möglich.

Zur Donaustraße hin entsteht ein kleiner dörflicher Platzbereich als neuer Treffpunkt im Ort, der Raum für verschiedene dörfliche Feste und Veranstaltungen bietet und den örtlichen Weihnachtsbaum bzw. Maibaum unterbringt. Es besteht die Möglichkeit den Platzbereich auch für ein Café mit Außenbestuhlung zu nutzen. Ziel ist eine einheitliche Gestaltung der Gebäudevorflächen, des Dorfplatzbereichs sowie des angrenzenden Straßenraums.

Die Unterbringung der notwendigen Parkierung für die geplante Neubebauung ist ebenerdig, teilweise auch innerhalb der Gebäude und entlang der Isarstraße vorgesehen. Um ergänzend zu den baurechtlich notwendigen Stellplätzen weiterhin einige öffentliche Stellplätze im Bereich des Dorfplatzes anzubieten ist vorgesehen, einen kleinen Teil der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem gegenüber der Donaustraße liegenden städtischen Flurstück Nr. 2 unterzubringen. Angesichts der schwierigen Topographie Altenburgs ist für die Akzeptanz der Läden in der „Neuen Ortsmitte Donaustraße“ ein ausreichendes Angebot an PKW-Stellplätzen sehr wichtig.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht, eine Haltestelle der Buslinie Nr. 9 befindet sich in ca. 130 m Entfernung. Aufgrund der Bedeutung der Neuen Ortsmitte für Altenburg ist vorgesehen, im Zuge der projektierten Umgestaltung des Straßenraums der Donaustraße, die Bushaltestellen nach Möglichkeit in Richtung der Neuen Ortsmitte zu verschieben.

##### Entwässerung und Ver- und Entsorgung:

Die Baugrundstücke sind über die umgebenden Straßen erschlossen. In der Donaustraße und Isarstraße befinden sich Mischwasserkanäle. Es wird darauf hingewiesen, dass der Kanal in der Donaustraße deutlich tiefer liegt als übliche Erschließungskanäle und daher bei Anschlüssen mit erhöhtem Aufwand zu rechnen ist.

Zur Pufferung des anfallenden Regenwassers wird bei Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die vorgesehenen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 4.4 Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen, Leitungsrechte, Hochwasserschutz, etc.)

Zur Sicherung des Kanals ist entlang der Donaustraße ein Leitungsrecht (Irr 1) notwendig.

Durch die Verkleinerung des Plangebiets sind die Bachläufe des Mahdenbachs und des Erlenbachs, sowie deren natürliches Überschwemmungsgebiet (HQ 100) nicht mehr Bestandteil des Bebauungs-

plans. Aufgrund der Nähe zu den beiden Bächen ist eine gewisse Hochwassergefahr bei außergewöhnlichen Ereignissen (HQ Extrem) jedoch grundsätzlich gegeben.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Gewährleistung eines Einfügens der Neubebauung wurden die örtlichen Bauvorschriften in Anlehnung an die umgebende Bebauung entwickelt. Für die Hauptbaukörper werden Satteldächer festgesetzt. Die in Reutlingen üblichen Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden übernommen. Die Zwischenbauten sind als Flachdach vorgesehen. Flachdächer sind zu begrünen, um damit positive Effekte für die Regenwasserrückhaltung und das örtliche Kleinklima zu erreichen.

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auch in ihrer Größe beschränkt.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 2.330 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ist nach § 13 a (2) 4 BauGB nicht erforderlich.

### 6.2 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen. Generell gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland, welches gelegentlich gemulcht wird und relativ artenarm ist. Am nördlichen Rand befinden sich niedere Gehölzstrukturen die ebenfalls relativ artenarm sind. Durch die Neubebauung werden die Grünflächen reduziert. Der Wegfall an Lebensraummöglichkeiten kann durch die Grünflächen im nahen Neckartal voraussichtlich aufgefangen werden. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Boden</b>	<u>Geologischer Untergrund:</u> Stubensandstein (Löwenstein-Formation) des Mittelkeupers, teilweise überdeckt durch Ablagerungen des Erlenbachs. Auffüllungen sind nicht auszuschließen. Bei der Erschließung und Bebauung muss mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen, Setzungen und saisonalen Volumenveränderungen nach Austrocknung und Quellen, sowie Schwierigkeiten durch Festgesteinslagen im Stubensandstein gerechnet werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. hydrologische Versickerungsgutachten empfohlen. Keine Altlasten bekannt. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Wasser</b>	Mit der Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Gebiet erhöht, doch werden durch Nutzung innerstädtischer Flächen wertvollere und in der Regel größere Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche geschont. Durch die Verkleinerung des Plangebiets sind die Bachläufe des Mahden-

	bachs und des Erlenbachs nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus liegt das verkleinerte Plangebiet oberhalb des natürlichen Ablaufs, welcher mögliche Hochwasserereignisse im Ortskern begrenzt. Im Plangebiet besteht damit keine Hochwassergefahr. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Luft</b>	Gewisse Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung wird die Luftqualität voraussichtlich kaum verschlechtert. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Klima</b>	Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist zum Teil bereits bebaut. Die Auswirkungen einer Neubebauung bleiben voraussichtlich auf das Kleinklima vor Ort beschränkt. Durch die Neubebauung einer innerstädtischen Fläche wird die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit</b>	<u>Lärm:</u> Gewisse Vorbelastung durch die umgebenden Straßen. Entsprechend dem Schallschutzgutachten werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen und sind bei der Planung und Grundrissgestaltung zu berücksichtigen. <i>Erg.: Gewisse Vorbelastung vorhanden, Auswirkungen bei Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Schallschutzgutachten voraussichtlich nicht erheblich.</i>  <u>Landschaftsbild / Erholung:</u> Die Fläche liegt innerhalb des Orts und hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild und für Erholung. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Denkmal. <i>Erg.: Keine Auswirkungen</i>

### 6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine „Artenschutzrechtliche Beurteilung des Neubaus einer Wohnanlage Donaustraße / Isarstraße in Altenburg“ vom Büro Menz Umweltplanung vom 08.07.2016 angestellt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass von einer Besiedlung durch Vögel, Haselmaus oder Reptilien im derzeitigen Zustand der Flächen nicht auszugehen ist. Auch eine relevante Nutzung durch Fledermäuse ist nicht anzunehmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzanspruchnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober – Ende Februar) vorzunehmen.

### 6.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 6.6 Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzung von Baumstandorten für standortgerechte Bäume dient der Begrünung des öffentlichen Raums und der Eingrünung des Neubauvorhabens. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer im Plangebiet zu begrünen.

### 6.7 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Durch den Straßenverkehr sind im Plangebiet Schallemissionen gegeben, die das geplante Mischgebiet belasten. Die Donaustraße (K 6720) ist derzeit im fraglichen Abschnitt mit ca. 6.800 PKW-E/24 h belastet, die Isarstraße (K 6721) mit ca. 3.500 PKW-E/24 h, der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca 5%.

Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Schneck, Schaal, Braun GmbH, Tübingen, vom Juni 2016 erstellt. Danach kommt es entlang der umgebenden Straßen zu teilweise deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungs-

werte der DIN 18005, am stärksten betroffen sind die nördlichen und westlichen Fassaden entlang der Isarstraße. Erreicht werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A)nachts.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall) entlang der innerörtlichen Straße zum Schutz der Bebauung nicht möglich sind, werden zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen bei Neubauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dabei sind die in der jeweils geltenden DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - festgesetzten Schalldämm-Maße und die in der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - angegebenen Richtwerte für Innengeräuschpegel zu beachten. Durch entsprechende Gebäudeplanung (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Konstruktion der Außenbauteile) ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten, ein Nachweis der Umsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist ab LPB III zur Einhaltung der DIN 4109, ein entsprechend der VDI 2719 geeignetes Lüftungskonzept empfohlen, um einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Auch auf einen ausreichenden Schutz von Außenwohnbereichen gemäß den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens ist zu achten.



(Quelle: Schallschutzgutachten des Büros Schneck, Schaal, Braun GmbH, Juni 2016)

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Besitz der Stadt, und sollen von der GWG erworben werden. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup>.

Mischgebiet	ca. 2.030 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Gesamt	Ca. 2.330 m <sup>2</sup>

### 7.3 Verträge

Fragen der Umsetzung und der Kostentragung, auch für den Dorfplatzbereich, sollen im Rahmen des Grunderwerbsvertrags für die noch zu erwerbenden städtischen Grundstücke geregelt werden.

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die Nutzung und Neubebauung der innerörtlichen Brachflächen wird ein wichtiger Beitrag zur Verjüngung und Belebung des Ortskerns geleistet und macht diesen als Wohnstandort wieder attraktiv. Insbesondere das geplante Angebot von modernen, kleineren und barrierefreien Wohnungen direkt im Ortskern stellt eine wertvolle Ergänzung des bestehenden Wohnungsmarktes in Altenburg dar. Durch die Schaffung moderner Räumlichkeiten für Läden und die Schaffung neuer Wohnungen wird die Zentralität des Ortskerns gestärkt.

Gleichzeitig wird durch die Nutzung innerörtlicher Potentialflächen Flächenverbrauch unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. Das Projekt stellt einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar und dient neben dem Schutz des Außenbereichs auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen.

## 9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Donaustraße“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Schneck, Schaal, Braun GmbH, Tübingen, vom Juni 2016
- Artenschutzrechtliche Beurteilung des Neubaus einer Wohnanlage Donaustraße / Isarstraße in Altenburg, vom Büro Menz Umweltplanung vom 04.11.2016

Dvorak