

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

Landratsamt Alb-Donau-Kreis · Postfach 2820 · 7900 Ulm



Alb-Donau-Kreis
Kreisplanungsamt

Eing.: 21. APR. 1992

Bürgermeisteramt

7905 Dietenheim

Dezernat 5

Bauamt

Sachbearbeiter Herr Zeiler

Telefon 0731/185-274

Az. 51.2/621.41

Ulm, 14.04.1992 X21

Bebauungsplan für das Gebiet "Bandgarten"

Die vom Gemeinderat der Stadt Dietenheim am 09.12.1991 beschlossene Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Bandgarten" wurde von der Stadt Dietenheim mit Bericht vom 09.04.1992, eingegangen beim Landratsamt am 13.04.1992, gem. § 11 Baugesetzbuch i.V.m. § 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird vom Landratsamt nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil der Architekten Stroheker, Guther und Partner, Ulm, vom 09.12.1991.

Nachdem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen i.S.d. § 30 Baugesetzbuch.

Es wird gebeten, die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen und einen Nachweis hierüber zu den Akten des Landratsamts vorzulegen.

Außerdem wird gebeten, dem Kreisplanungsamt eine nicht angelegte Lichtpause zu übersenden.

fc2.

Okonski-Rübmänn

Anlagen

1 Abschrift

1 Bebauungsplan mit Textteil

1 Bund Akten



Verteiler

Kreisbaumeister, 1 Bebauungsplan mit Begründung

Kreisplanungsamt

Dienstgebäude

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
7900 Ulm

Besuchszeiten

Montag-Donnerstag 8.00 - 12.00
Freitag 8.00 - 12.45
Mittwochnachmittag 14.00 - 17.00

Fernsprechnummer

(Vermittlung)
(0731) 185-0

Telefax

(0731) 61 93 69
Teletex
73 11 42 LRA ADK

Bankverbindung

Sparkasse Ulm (BLZ 630 500 00) Kto.-Nr. 24

III. Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet "Bandgarten" liegt unmittelbar westlich der historischen Ortslage Dietenheims und umfaßt im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Garnfabrik Adolff. Der Betrieb wurde vor ca. 4 Jahren endgültig aufgegeben und das gesamte Areal privat veräußert. Aufgrund der zentralen Lage im Ort hat der Gemeinderat beschlossen, diese überwiegend gewerblich genutzten Flächen künftig umzuwidmen. Als neue städtebauliche Zielsetzung wurde formuliert, auf diesen Flächen ein zentrales Misch- und Wohngebiet zu entwickeln, das aufgrund seiner hervorragenden Lage im Ort, Standort für ergänzende Infrastruktureinrichtungen und -im wesentlichen- ein Gebiet für verdichtetes innerörtliches Wohnen bilden soll.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung beauftragte der Gemeinderat 4 Büros, jeweils eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Gebiet "Bandgarten" zu entwickeln. Parallel dazu beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes und setzte für das Gebiet eine Veränderungssperre fest. Nach Vorlage und Begutachtung der Konzeptionen beschloß der Gemeinderat, den von einem Gutachtergremium empfohlenen Entwurf zur Grundlage der Bebauung zu machen. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet für einen 1. Bauabschnitt dieses städtebauliche Konzept.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der nicht mehr aktuelle Flächennutzungsplan weist das Gelände der ehemaligen Fa. Adolff noch als gewerbliche Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung und wird dabei die eingangs zitierte Zielsetzung des Gemeinderates für das Gebiet "Bandgarten" berücksichtigen.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Westlich des Weges Fl.Nr. 114 befindet sich innerhalb einer großen ungegliederten Asphaltfläche ein Einkaufsmarkt mit dazugehörigen Stellplätzen. Das Ladengebäude ist eingeschößig und mit einem kombinierten Sattel- Flachdach ausgebildet.

Im Anschluß an den Einkaufsmarkt befindet sich an der Illertisser Strasse eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs.

Parallel der Illertisser Straße (L 2018) besteht eine Straßenrandbebauung mit ein- und zweigeschößigen Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen. Es handelt sich bis auf einen Neubau um ältere, oft sanierungsbedürftige Gebäude.

Den gesamten restlichen und überwiegenden Teil bilden die Wohn- und Betriebsgebäude der ehemaligen Fa. Adolff, die übergangsweise verschiedene Nutzungen enthalten.

Das zentrale ehemalige Betriebsgebäude wird für eine Zwischenzeit so umgebaut, daß ca. 350 Umsiedler untergebracht werden können (derzeit bereits von 150 Personen bewohnt).

Im Bereich der nördlichen Betriebsgebäude befindet sich befristet vermietet das Lager der Fa. Etimex.

Die sogenannte "Villa" und das Pförtnerhaus im Südwesten des Grundstücks werden noch bewohnt.

Im Westen dieses Grundstücks befindet sich eine kleine waldartige Gehölzgruppe. Sie besteht überwiegend aus Fichtenhölzern, einzelnen Haselnußsträuchern, Birken und Eschen. Die Nord- und Ostseite des Grundstücks ist von einer geschnittenen Buchenhecke umgeben, im Südwesten innerhalb des "Villagartens" befinden sich mehrere Einzelbäume (4 Linden, 1 Esche und überwiegend Birken).

Die Ostgrenze des Geltungsbereichs wird vom Rößeweg gebildet. Sein Ausbau mit Anlage eines beidseitigen Gehweges ist von der Stadt bereits konzipiert.

Außerhalb des Geltungsbereichs im Norden und Westen liegen zwischen bestehender und geplanter neuer Bebauung landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Die westliche Fläche ist Grünland, das zum Teil noch Obstbäume enthält und das keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Das Grünland reicht bis an den Bach Gießen, der den Ort von Süd nach Nord durchfließt. Gemeinsam mit den bachbegleitenden Gehölzen bildet der Gießen eine wichtige innerörtliche Grünzäsur.

Im Süden wird das Gebiet von der Illertisser Straße begrenzt. Südlich schließt eine überwiegend zweigeschoßige Straßenrandbebauung an.

Im Osten befindet sich im Anschluß an den Rößeweg ein Streifen mit bestehender Wohnbebauung.

Im Anschluß daran und ca. 100 m östlich des Rößewegs beginnt der Illerauwald. Er hat besondere Bedeutung für die örtliche Naherholung.

4. Erschließung und Versorgung

Erschließung:

Im Süden des Baugebiets verläuft innerörtlich die Landesstraße L 2018 (Illertisser Straße). Über sie ist das Gebiet günstig an das überörtliche Netz angeschlossen.

Im Osten verläuft der Rößeweg als örtliche Haupterschließungsstraße. Er hat Erschließungsfunktion für die nördlich anschliessende, bestehende Wohnbebauung und für das neue Gebiet "Bandgarten". Aufgrund dessen ist im Zuge der Erschließung des Gebiets beabsichtigt, den Rößeweg mit einer Fahrbahn von 6,0 m und einem beidseitigem Gehweg von je 1,5 m auszubauen.

Im Zuge des Rößeweges ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan eine weitere Bushaltestelle des ÖPNV vorgesehen.

Illertisser Straße und Rößeweg bilden die Haupteerschließungsstraßen für das Gebiet "Bandgarten".

Zur inneren Erschließung sind Zufahrten von der Illertisser Straße auf Höhe des bestehenden Einkaufsmarktes und auf Höhe der ehemaligen Werkseinfahrt Fa. Adolff beabsichtigt.

Darüberhinaus sind 2 Zufahrten ins Gebiet vom Rößeweg vorgesehen, sodaß ein günstiges An- und Abfahren ins bzw. aus dem Gebiet möglich wird.

Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sollen bis auf die westliche Zufahrt im Abschnitt der Stellplätze als Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Querschnitt der Verkehrsflächen ist dort abschnittsweise auf ein Maß von 5 m, bzw. 5,75 m, reduziert.

Die nördliche Straße, vom Rößeweg ins Gebiet, übernimmt als Verteilerstraße eine innere Haupteerschließungsfunktion.

Parallel der Straße ist daher ein separater Gehweg vorgesehen.

Alle anderen inneren Straßen sind Wohnstraßen, in denen besonders abgesetzte Gehwege nicht vorgesehen sind.

Grundsätzlich sind dort Erschließungsflächen beabsichtigt, die durch möglichst enge Querschnitte, Versätze, Parkbuchten und Baumbeete, sowie der Verzahnung mit den privaten Stellplätzen, den Charakter eines verkehrsberuhigten öffentlichen Raumes erhalten; sie sollen neben ihrer Erschließungsfunktion genauso Aufenthaltsraum für Kinder und nachbarschaftliche Begegnung sein.

Langfristig geplant ist eine Fuß- und Radwegeverbindung, die parallel des Gießens vom Fahrverkehr getrennt in die Ortsmitte führt (südlich der Illertisser Straße bereits vorhanden).

Die Überquerung der Illertisser Strasse nach Süden soll über 2 ggf. beampelte Übergänge für Fußgänger sicherer gestaltet werden.

Stromversorgung:

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Schwaben (EVS) mit Strom versorgt. Die Versorgung erfolgt über Kabel, die im Zuge der Verkehrserschließung verlegt werden. Seitens der EVS sind für das Gebiet 2 Umspannstationen vorgesehen.

Die Stationen sind entsprechend Eintrag Lageplan und Text herzustellen.

Solarenergie:

Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Anlagen für eine differenzierte Wärmeversorgung (z. B. Blockheizkraftwerke) sind im Einklang mit den geltenden Bauvorschriften grundsätzlich zulässig.

Gasversorgung:

Dietenheim ist bereits an eine Gasversorgung angeschlossen. Der Ausbau ist beabsichtigt, sodaß auch das Gebiet "Bandgarten" mit Gas versorgt werden kann.

Wasser und Abwasser:

Die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Einrichtungen. Das Baugebiet ist hinsichtlich erforderlicher Kapazitäten bereits in den örtlichen Ausbauplänen mit berücksichtigt und durch entsprechende Leitungsergänzung problemlos mitzuver- bzw. entsorgen.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist, in zentraler Lage eine verdichtete, durch öffentliche und private Grünflächen aufgelockerte, Bebauung mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. In Verbindung mit Miet- und Eigentumswohnungsbau soll auf einer Teilfläche des Gebiets das Dienstleistungs- und Versorgungsangebot im Ort weiter verbessert werden.

Weiter soll durch verdichtete Bauformen der Zentralbereich gestützt, und eine Umstrukturierung im Sinne der bereits um das Rathaus begonnenen Umwandlung, hin zu einem mehr städtischem Charakter, verstärkt werden.

Innerhalb des Mischgebiets im Westen des Geltungsbereichs, sieht der Bebauungsplan im Anschluß an den bestehenden Einkaufsmarkt vor, einen Zentralbereich mit 2 winkelförmig angeordneten Gebäuden zu schaffen, die sich zu einem gemeinsamen inneren Freiraum orientieren. Zugelassen ist eine dreigeschoßige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach, die im Erdgeschoß überwiegend Einrichtungen mit Dienstleistungsangeboten enthalten soll. Die Stadt strebt dort eine vielfältige Struktur an, mit Läden des täglichen Bedarfs, Praxen, Geldinstituten, gastronomischen Betrieben und Boutiquen mit besonderen Angeboten. In den weiteren Geschossen werden neben Wohn- auch Büronutzungen angestrebt.

Für alle befestigten Flächen in diesem Bereich setzt der Bebauungsplan im Sinne der von der Stadt angestrebten Nutzung im öffentlichen Interesse ein Geh- bzw. Fahrrecht für jedermann fest.

Innerhalb des zwischen den Winkeln liegenden Baufensters soll ein Hotel entstehen. Bei entsprechender baulicher Eignung wird empfohlen, das dort bestehende Gebäude (ehem. Sozialgebäude Fa. Adolff) dafür zu nutzen.

Zur Unterstreichung der Zentralität ist aus städtebaulichen Gründen entlang der Illertisser Strasse eine unmittelbare Straßenrandbebauung -auch in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung- vorgesehen. Der Bebauungsplan läßt daher einen Abstand der Baugrenze von 4,0 m, überwiegend aber 5,0 m, vom Fahrbahnrand der Illertisser Strasse zu.

Das Straßenbauamt Ehingen teilt mit, daß teilweise zur Bebauung ausgewiesene Flächen im Immissionsbereich der überörtlichen Straße (L 2018) liegen, der Straßenbaulastträger aber nicht verpflichtet ist, sich an evtl. Kosten für notwendige Schutzmaßnahmen zu beteiligen. Der Bebauungsplan setzt daher für den neu zu bebauenden südwestlichen Bereich fest, daß aus Immissionsschutzgründen im Erdgeschoß keine Wohnungen zulässig sind.

Aufgrund der Zentralität und den möglichen infrastrukturellen Einrichtungen, wird ein großer Bedarf an Kfz- Stellplätzen bestehen. Neben den festgesetzten oberirdischen Stellplätzen sieht der Bebauungsplan im Zufahrtsbereich der westlichen Erschließungsstraße die Einfahrt in eine Tiefgarage vor. Umfang und Anzahl dort einzurichtender Plätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen ist der bestehende Einkaufsmarkt. Zielsetzung ist, daß spätestens im Zuge von baurechtlich relevanten Umbaumaßnahmen das Gebäude mit einem durchgehenden Satteldach versehen wird und daß die Stellplätze nach Ausbau der Erschließungsstraße im Sinne der Planzeichnung umgestaltet werden.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets liegt auch die bestehende Bebauung entlang der Illertisser Strasse. Eine wesentliche Umwandlung dieses Bereichs ist derzeit nicht beabsichtigt. Alle dort vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Verschiedene in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen widersprechen den städtebaulichen und den vom Gemeinderat für das Gebiet vorgesehenen Zielen für ein zentrales Wohn- und Dienstleistungsgebiet. Der Bebauungsplan läßt daher die Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" im Gebiet "Bandgarten" nicht zu.

Alle anderen Flächen des Baugebiets sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereichs sieht der Bebauungsplan im Anschluß an die Winkelbebauung eine parallel der Straße verlaufende Blockbebauung vor. Vorgesehen ist eine dreigeschoßige (2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß) Bebauung mit Miet- oder Eigentumswohnungen innerhalb dreier Quartiere.

Dieser Abschnitt bildet einen baulichen Zentralbereich, der durch eine etwas höhere Dichte zu den südlich und nördlich anschließenden Reihen- und Doppelhäusern zum Ausdruck gebracht werden soll. Es ist dort deshalb eine Überschreitung der maximalen GRZ um 0,05 (GRZ 0,45) zugelassen.

Insbesondere durch die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Verkehrsflächen (VB), der unmittelbaren Nähe zum Naherholungsgebiet Illerauwald und der Lage zur Freizone entlang des Gießen, ist die geringfügige Überschreitung der GRZ vertretbar und als ausgeglichen anzusehen.

Für jedes Quartier ermöglicht der Bebauungsplan die Einrichtung einer Tiefgarage, oberirdische Stellplätze sind im Anschluß an die Erschließungsstraße einzurichten.

Auf den übrigen Flächen können entsprechend Eintrag im Lageplan zweigeschoßige Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Jedes Doppel- bzw. Reihenhäusgrundstück ist von der betreffenden Erschließungsstraße direkt anfahrbar und hat die Garage bzw. den Stellplatz direkt am Haus.

Damit die Garagengebäude gegenüber der Erschließungsstraße nicht zu massiv wirken und die Grundstücke zum öffentlichen Raum teilweise geöffnet bleiben, läßt der Bebauungsplan innerhalb eines Garagen/Stellplatzfensters nur einen Garagenanteil von 50 % zu.

Alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind der Umgebung entsprechend mit Sattel- oder Walmdach auszuführen.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind innerhalb des Baugebiets nicht zulässig. Sie würden dem angestrebten Gebietscharakter des verdichteten Wohnens widersprechen und eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellen.

Alle privaten Grünflächen sind so angeordnet, daß möglichst große zusammenhängende Freiflächen im Gebiet entstehen. Damit innerhalb der Flächen auch ein wirksamer Eindruck durch Gehölzstrukturen entsteht, ist je Grundstück, bzw. pro 150 qm Grundstücksfläche, das Anpflanzen mindestens eines Laubbaumes festgesetzt. Soweit bestehende Bäume oder Gehölzstrukturen erhalten werden können, ist ihr Standort innerhalb privater oder öffentlicher Flächen festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung der Freiräume sind in Verbindung mit Stell- und Parkplätzen sowie Spielflächen, Bäume auf den im Lageplan eingetragenen Standorten anzupflanzen.

Im Gebiet sind 2 öffentliche Spielplätze ausgewiesen. Diese Plätze sollen durch Ausstattung mit funktionalen und gut gestalteten Holzspielgeräten primär für die Spielbedürfnisse von Kindern bis zum 8. Lebensjahr eingerichtet werden. Für die Größeren stehen in unmittelbarer Nähe Spiel- und Sportflächen im Illerwald und -angestrebt- innerhalb der verkehrsberuhigten Straßen zur Verfügung.