

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 23.02.2021		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)" - Aufstellungsbeschluss Billigung Planentwurf und Beschluss frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden		
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 3 - Örtliche Bauvorschriften Anlage 4 - Begründung Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag		
Kontierung	-		
Gäste	André Leopold / Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro (RIP), Rottweil Herr Binefeld / Binefeld Bauen + Wohnen GmbH, Trossingen		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-109/08 4-102/17 4-079/18 4-063/19 4-069/19 4-087/19	Sitzung TA-NÖ TA-Ö TA-NÖ TA-Ö GR-Ö GVV-Ö	Datum 30.09.2008 19.09.2017 08.05.2018 09.07.2019 23.07.2019 23.10.2019

Erläuterungen:

Im Bereich „Neue Wolterdinger Straße“ befindet sich das ehemalige Betriebsgeländer der Baufirma August Fischbach GmbH & Co KG. Heute werden Freiflächen und Bestandsgebäude als „Gewerbepark Fischbach“ genutzt.

Im Planbereich soll künftig ein verdichteter Wohnungsbau bzw. eine gemischte Nutzung entstehen. Der Investor möchte hiermit auf den großen Bedarf an Wohnraum bzw. Flächen für gemischte Nutzungen in Donaueschingen reagieren. Dadurch kann eine Neuausweisung von bisher unbebauten Fläche im Außenbereich verringert werden.

Im umgebenden Bereich besteht eine vorwiegend gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen).

Der Technische Ausschuss der Stadt Donaueschingen hat am 9. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Neue Wolterdinger Straße“ (Gesamtgebiet zwischen Hagelrainstraße / Brigachtalstraße und Am Tiefen Weg / Neue Wolterdinger Straße) einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Zwar hatte der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 9. Juli 2019 schon einen Aufstellungsbeschluss für einen dieses Grundstück mit angrenzenden Bereich gefasst, im neuen Bebauungsplanverfahren wird der Geltungsbereich nur auf ein Flurstück reduziert, weshalb diesbezüglich ein Aufstellungsbeschluss zu verabschieden ist.

Das ca. 1 ha große Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ ist in der **Anlage 1** - Zeichnerischer Teil entsprechend dargestellt. Von der Planung betroffen ist das Grundstück Flst. Nr. 3159.

Das Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro (RIP), Rottweil, hat für den Bereich ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet und darauf aufbauend einen Bebauungsplan im Entwurf erstellt. Mit der Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und von nicht störendem Gewerbe in der Stadt ermöglicht werden. Entlang der Neuen Wolterdinger Straße soll ein Boardinghouse mit 4 Etagen (plus Staffelgeschoss) entstehen; dahinter in 2. Reihe 3 weitere Mehrfamilienhäuser mit 3 Etagen (plus Staffelgeschoss) und jeweils 16 Wohneinheiten.

Durch die bestehende Bebauung und innerörtliche Lage ist eine Überplanung des Gebiets im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

Vom Gemeinderat sollen Beschlüsse über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus

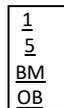
- Anlage 1** - Zeichnerischer Teil
- Anlage 2** - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Anlage 3** - Örtliche Bauvorschriften
- Anlage 4** - Begründung

und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit/Behörden sowie den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gefasst werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Beachtung von arten-/naturschutzrechtlicher Belangen nach § 13a Baugesetzbuch („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) einschließlich einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung durchgeführt werden (**Anlage 5** - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Darüber hinaus erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt, in dem Fragen der Kostentragung, Baudurchführung, Außengestaltung, Erschließung etc. zu regeln sind.

Aufgrund der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche), soll dieser im Parallelverfahren angepasst werden. Eine entsprechende Beschlussfassung soll im Rahmen der nächsten Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 17. März 2021 herbeigeführt werden.

Das Büro RIP sowie der Vorhabensträger erläutern in der Sitzung die Planung und stehen den Mitgliedern des Gemeinderates für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung.



Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ der Innenentwicklung gemäß § 2 und § 13a Baugesetzbuch wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wird zugestimmt.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Beratung: