

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 26.07.2022		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)" - Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf, Beschluss frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden sowie Städtebaulicher Vertrag</b>		
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 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 4-009/21	Sitzung TA-NÖ TA-Ö TA-NÖ TA-Ö GR-Ö GVV-Ö GR-Ö	Datum 30.09.2008 19.09.2017 08.05.2018 09.07.2019 23.07.2019 23.10.2019 23.02.2021

Erläuterungen:

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

Zwar hatte der Technische Ausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 9. Juli 2019 schon einen Aufstellungsbeschluss – mit angrenzenden Bereichen – gefasst, im neuen Bebauungsplanver-fahren wird der Geltungsbereich auf nur ein Flurstück reduziert, weshalb der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss aufzuheben war (separate Sitzungsvorlage) und für den geänderten Planbereich ein neuer Beschluss zu verabschieden ist.

Das nur ca. 1 ha große Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt - Grundstück Flst. Nr. 3159.

Im umgebenden Bereich besteht eine vorwiegend gemischte Nutzung (Gewerbe und Woh-nen). Im Planbereich soll künftig ein verdichteter Wohnungsbau bzw. eine gemischte Nutzung entstehen. Der Investor möchte hiermit auf den Bedarf in Donaueschingen reagieren. Dadurch kann eine Neuausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich verringert wer-den.

Das dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **23. Februar 2021** vorgestellte Konzept sah vor, dass im Bereich der „Neuen Wolterdinger Straße“ eine 4-geschossige Bebauung mit Wohngebäude und Boardinghouse entstehen soll. Im rückwärtigen Bereich wurden 4 Flächen für Mehrfamilienhäuser geplant. Dabei war das Mehrfamilienhaus an der Ostgrenze mit 2 Vollgeschossen und die zwei zentral gelegenen Mehrfamilienhäuser bzw. das Gebäude an der westlichen Grenze mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. In allen Bereichen wurde ein sogenanntes Staffelgeschoss mit eingeplant.

Der Gemeinderat hatte sich intensiv mit der Planung auseinandergesetzt und vor allem die Bebauung an der „Neuen Wolterdinger Straße“ als zu mächtig empfunden. Gleichermaßen erteilte der Gemeinderat jeglicher Einzelhandelsnutzung eine Absage. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat dem Investor empfohlen, eine neue städtebauliche Konzeption vorzulegen und hat den Aufstellungsbeschluss vertagt.

In der Folgezeit nahm der Investor eine entsprechende Umplanung seines städtebaulichen Konzepts vor und hat darin die Vorgaben des Gemeinderats umgesetzt. Die Neukonzeption des Gebiets sieht nun vor, dass mit der aktuellen Planung (Stand: **26. Juli 2022**) die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und das Wohnen nicht störende Gewerbeflächen in der Stadt ermöglicht werden. Im Detail sind vorgesehen:

- Entlang der „Neuen Wolterdinger Straße“ soll ein Boardinghouse mit 3 Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) entstehen.
- Östlich daneben wird das bestehende Gebäude saniert und aufgestockt. Hier ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (teilweise mit Staffelgeschoss) vorgesehen.
- Dahinter in 2. Reihe sind 3 weitere Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) geplant.
- An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) vorgesehen.

Insgesamt folgt der städtebauliche Entwurf nun deutlich besser der topographischen Situation und reagiert in der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude auf den angrenzenden Bestand. Damit sind wesentliche Forderungen des Gemeinderates umgesetzt worden. Gleichermaßen sieht der Entwurf des Bebauungsplanes vor, dass keine Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet möglich sein sollen.

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

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Beachtung von arten-/naturschutzrechtlichen Belangen nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) einschließlich einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung durchgeführt werden.

Darüber hinaus erfolgt der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt, in dem Fragen der Kostentragung, Baudurchführung, Außengestaltung, Erschließung etc. zu regeln sind.

Vom Gemeinderat sollen in der heutigen Sitzung Beschlüsse über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus

- Anlage 1** - Zeichnerischer Teil
- Anlage 2** - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Anlage 3** - Örtliche Bauvorschriften
- Anlage 4** – Begründung, ergänzt um
- Anlage 5** - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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 Donaueschingen am 24. November 2022 herbeigeführt werden.

Herr André Leopold vom Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro (RIP) aus Rottweil sowie der Vorhabenträger, die Firma Binefeld Bauen + Wohnen GmbH aus Trossingen, erläutern in der Sitzung die Planung und stehen den Mitgliedern des Gemeinderates für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung.

1 5 OB
--------------

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ – Grundstück Flst. Nr. 3159 – wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird gebilligt.
3. Der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Beratung: