

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 13.06.2023		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)" - Zustimmung Abwägungsvorschläge, Billigung Planentwurf und Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 – Rechtsplan / zeichnerischer Teil Anlage 2 – Abwägungen / Stellungnahmen Anlage 3 – Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 4 – Örtliche Bauvorschriften Anlage 5 – Begründung Anlage 6 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag		
Kontierung	-		
Gäste	Herr André Leopold / Büro RIP GmbH, Rottweil		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-009/21 4-050/22	Sitzung GR-Ö GR-Ö	Datum 23.02.2021 26.07.2022

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.

Weil in der gesamten angrenzenden Nachbarschaft zum Plangebiet vorwiegend gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden sind, soll deshalb das Areal nicht weiter nur gewerblich genutzt werden, sondern hier ein Bereich für verdichteten Wohnungsbau bzw. gemischte Nutzungen entstehen. Damit möchte die Stadt sowohl auf die benachbarte Umgebung als auch auf den großen Bedarf an Wohnraum bzw. Flächen für gemischte Nutzungen in der Stadt reagieren. Dadurch kann eine Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden werden.

Das rd. 1 ha große Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt (**Anlage 1**), von der Planung tangiert sind die Grundstücke Flst. Nr. 3159 und Flst. Nr. 504/9 (Neue Wolterdinger Straße, Eigentümerin Stadt).

Der Technische Ausschuss der Stadt Donaueschingen hat am 9. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Ehemaliges Fischbach-Areal“ einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Das Büro RIP, Rottweil, hatte für den Bereich ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet und darauf aufbauend einen Bebauungsplan erstellt.

Die Konzeption des Gebiets sieht vor, dass mit der Planung vom 27. Juli 2022 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und das Wohnen nicht störende Gewerbeflächen in der Stadt ermöglicht werden sollen. Im Detail sind vorgesehen:

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

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

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

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Beachtung arten-/naturschutzrechtlicher Belange nach § 13a BauGB einschließlich einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung durchgeführt werden.

Darüber hinaus erfolgt der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und Stadt, in dem Fragen der Kostentragung, Baudurchführung, Außengestaltung, Erschließung, ...) zu regeln sind. Der entsprechende Vertragsentwurf wird dem Gemeinderat vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde vom 21. November 2022 bis 23. Dezember 2022 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist ebenfalls vom 21. November 2022 bis 23. Dezember 2022 durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen, welche in einer Abwägungsliste zusammengefasst wurden und der Planung beigelegt sind (**Anlage 2**). Durch die zahlreichen Stellungnahmen kam es zu Anpassungen in der Planung, welche in der Sitzung vom Planungsbüro entsprechend erläutert werden.

Vom Gemeinderat sollen die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ – Lageplan/Bebauungsplan-Entwurf (zeichnerischer Teil), Planungsrechtliche Festsetzungen (**Anlage 3**), Örtliche Bauvorschriften (**Anlage 4**), Begründung (**Anlage 5**) und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen werden. Angehängt ist ergänzend der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (**Anlage 6**).

Aufgrund § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert werden, ohne hierbei ein zusätzliches Parallelverfahren durchführen zu müssen.

Herr André Leopold vom Büro RIP GmbH erläutert die Planung und steht den Mitgliedern des Gemeinderats für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung.



Beschlussvorschlag:

1. Beratung und Beschlussfassung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“.
2. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ sowie der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird zugestimmt.
4. Der Durchführung der Benachrichtigung der Behörden über den Bebauungsplan „Neue Wolterdinger Straße (ehemalige Firma Fischbach)“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wird zugestimmt.
5. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Beratung: