

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 04.10.2011		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung / Baugebiet Schützenberg - Satzungsbeschluss</b>		
Anlagen	-		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-190/10 60-037/2 60-052/09 60-003/11 4-069/11	Sitzung GR-Ö GR-Ö GR-Ö GR-Ö TA-Ö	Datum 24.09.2002 18.02.2003 19.05.2009 01.02.2011 12.07.2011

Erläuterungen:

Am 12.07.2011 hat der Technische Ausschuss die planerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung / Baugebiet Schützenberg, beraten. Der Zustimmungsbeschluss wurde gefasst.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet.

**1. Von Seiten der Bürgerschaft gingen Bedenken ein von:**

**Lidija und Markus Dieterle, Arnold-Schönberg-Ring 44 a, Donaueschingen**

**Sibylle und Josef Baumeister, Arnold-Schönberg-Ring 42 a, Donaueschingen**

Beide Einsprecher sind Eigentümer einer Doppelhaushälfte im Baugebiet auf der Staig, die nicht an den Arnold-Schönberg-Ring angrenzt. Durch ein Wegerecht über das Grundstück des Nachbarn ist der Zugang gesichert.

Beide Grundstücke der Einsprecher grenzen an das Baugebiet Schützenberg. Der rechtsgültige Bebauungsplan Bühlstraße weist unmittelbar entlang dieser Grundstücke einen öffentlichen Fußweg aus. Die Bebauungsplanänderung sieht diesen Fußweg nicht mehr vor.

Es wird ausgeführt, dass beim Erwerb der Immobilie mit entscheidend war, dass über den Fußweg eine weitere Erschließung des Grundstückes gegeben ist. Dies ist bedeutsam, da über den Bereich des Wegerechts (beim Nachbarn) eine Entsorgung z.B. von Gartenabfällen, Bauschutt sowie Anlieferung von Brennholz und Baumaterialien nur eingeschränkt möglich ist. Um Beibehaltung des öffentlichen Fußweges oder die Einplanung einer Zufahrtsstraße, die bis zu den Grundstücken der Einsprecher führt, wird gebeten.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

*Der Bebauungsplan Bühlstraße weist den von den Einsprechern als Zufahrtsmöglichkeit angesehenen Weg als reinen Fußweg aus. Fahrzeugverkehr ist verkehrsrechtlich daher nicht zulässig. Des Weiteren ist der Gehwegausbau für Fahrzeugverkehr nicht ausgelegt.*

*Durch die Änderung des Bebauungsplanes Schützenberg, wie vom Gemeinderat beschlossen, entfällt dieser Fußweg zu Gunsten der Bildung von Baugrundstücken. Dadurch werden die Erschließungs- und Unterhaltungskosten reduziert und gleichzeitig die neuen Bauplätze aufgewertet. Der weitergehende Vorschlag der Einsprecher, eine Straßenverlängerung bis an ihre Grundstücke vorzunehmen, scheidet aus, da die geplanten neuen Baugrundstücke im Baugebiet Schützenberg deutlich kleiner würden. Auch sinkt die Attraktivität dieser Grundstücke, wenn sie durch eine Straße tangiert werden. Die beantragte Gehwegbeibehaltung bzw. Straßenanbindung sollte nicht realisiert werden.*

**2. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:**

**a) Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt, Naturschutz, Jagd- und Fischereiwesen**

1. Durch die Flexibilisierung und Neuordnung der Bauplätze entfallen 25 festgesetzte Baumstandorte. Diese Bäume sind auf den Privatgrundstücken in gleicher Zahl zu pflanzen.
2. Durch die angepasste Planung (Verzicht Doppel- und Reihenhäuser) zu möglichen Einzelhäusern entfallen 15 Bauplätze, wodurch die erwartete Einwohnerzahl pro Hektar abnimmt (von ca. 54 auf 48). Eine Bebauungsdichte gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird hierdurch verfehlt.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Zu 1.

*Das Defizit an Bäumen wird ausgeglichen, da bei der geplanten freistehenden Bebauung Baumpflanzungen erfolgen werden, bei der ursprünglich geplanten Reihenhausbauung waren jedoch aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen keine Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die Flächenbilanz sieht wie folgt aus:*

*Die drei Reihenhauszellen hatten eine Grundstücksgröße von insgesamt **5.460 m<sup>2</sup>***

*Hinzu kommen die Kommunikations- und die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Reihenschanlagen mit insgesamt **2.085 m<sup>2</sup>***

*Diese **Gesamtfläche von 7.545 m<sup>2</sup>** wird jetzt mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut, auf denen pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum gepflanzt werden muss. In der Summe sind dies 25 zusätzliche Bäume.*

Zu 2.

*Ursprünglich waren im Gebiet 86 Bauplätze ausgewiesen. Nun sind es 71. Die Differenz ergibt sich weitgehend aus dem Verzicht auf Reihenhäuser und aus der Reduzierung der Doppelhausbebauung. Die Reihen- und Doppelhausbebauung wurden mit jeweils einer Wohneinheit in Ansatz gebracht. Die Neubebauung kann aufgrund der möglichen zweigeschossigen Bauweise mit 1,5 bis 2 Wohneinheiten in Ansatz gebracht werden. Die Einwohnerdichte wird sich daher nicht verschlechtern. Des Weiteren schließt der Bebauungsplan eine Doppelhausbebauung nicht aus.*

**b) Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz**

1. Es wird angeregt, dass die Festsetzung zur Wiedernutzung von Regenwasser, z.B. über Zisternen zur Gartenbewässerung nicht in die öffentlichen Bauvorschriften sondern in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen wird.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass Wasser von unbeschichteten, metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern nicht unbehandelt versickert oder ortsnah eingeleitet werden darf. Regenwasser darf nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gelangen.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Zu 1.

*Der Anregung, die Festsetzungen zur Wiedernutzung von Regenwasser in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen, wird gefolgt.*

Zu 2.

*Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer. 6 wird entsprechend ergänzt.*

5

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausräumung der Bedenken und Anregungen nach Maßgabe der Abwägungsvorschläge wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplan Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung / Baugebiet Schützenberg, wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: