

## **Stadt Donaueschingen Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung im Ortsteil Wolterdingen**

### **Begründung**

**Entwurf - Stand November 2015**

## **1. Planungsabsichten**

### **1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung umfasst den nordwestlichen, bisher noch unerschlossenen Teil des Bebauungsplanes „An der Tannheimer Straße“.

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Wolterdingen an der Landesstraße L 181.

Es wird begrenzt:

- im Südosten von der westlichen Randbebauung an der Emil Winterhalter Straße und des Holunderweges,
- im Südwesten von der L 181, der Tannheimer Straße,
- im Nordosten und im Nordwesten jeweils durch einen Feldweg, der das Planungsgebiet zur freien Landschaft hin abgrenzt.

Die Grundstücke sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Der bisher noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern fest. Dabei sind Hausgruppen so angeordnet, dass bei einzelnen Grundstücken eine geordnete Erschließung nicht gesichert ist. Zudem setzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan für eine Vielzahl einzelner Baugrundstücke jeweils eine individuelle Grund- und Geschossflächenzahl fest.

Bei der Vermarktung des 1. Bauabschnittes entlang der Emil-Winterhalter-Straße und des Holunderweges zeigte es sich, dass in Wolterdingen keine Nachfrage nach Doppel- und Reihenhäuser besteht. Auch wurde die bisher festgesetzte Traufhöhe von vielen Bauherren und Architekten als zu niedrig empfunden.

Um eine geordnete Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten und um den Bauwilligen markt- und nachfragegerechte Bauformen zu ermöglichen, beschloss der Ortschaftsrat von Wolterdingen und der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen den bisher noch unerschlossenen Teil des Bebauungsplanes „An der Tannheimer Straße“ zu ändern.

## 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen ist der bebaute Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“ ist der Geltungsbereich der Änderung überwiegend als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Entlang der Tannheimer Straße im Südwesten, sowie am nordwestlichen und nordöstlichen Rand, wird es durch eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB begrenzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind auch Festsetzungen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB getroffen.

## 2. Planung

### 2.1 Planungsziel

Ziele des Bebauungsplanes „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung sind:

- die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung,
- die Gewährleistung einer geordneten Erschließung der einzelnen Baugrundstücke,
- die Vereinheitlichung der Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahl,
- den Bauinteressenten ein Angebot an markt- und nachfragegerechten Bauformen zu ermöglichen.

### 2.2 Planungsvorgaben

Um die derzeitige Nachfrage nach Bauplätzen in Wolterdingen befriedigen zu können, wird derzeit die Erschließung des Gebietes nach den Festsetzungen des momentan noch rechtskräftigen Bebauungsplans vorangetrieben. Daher sind sämtliche Erschließungsflächen in Lage, Form und Dimensionierung zu übernehmen.

Ebenso sind die bisher festgesetzten Grünflächen mit ihrer Abgrenzung zu übernehmen. Dies gilt auch für die bisher in dieser Fläche sonstigen getroffenen Festsetzungen, wie die Regelungen:

- für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses,
- zur Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

- zur Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen.

Um zukünftige Bewohner vom Verkehrslärm, der von der L 181 ausgeht, zu schützen, durfte auch die festgesetzte Fläche für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht verändert werden.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen denen des noch rechtskräftigen Planes. Änderungen und Ergänzungen wurden nicht vorgenommen.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets wurden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich im nordöstlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes wurde zum Holunderweg hin eine kleine Fläche mit einer Größe von 80 qm zu einer privaten Grünfläche umgewandelt.

Zulässig sind alle Anlagen nach § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wie bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Damit zukünftig sämtliche Baugrundstücke geordnet über eine öffentliche Straße erschlossen werden können, mussten die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet werden. Dies führt insbesondere im Bereich der Stichstraßen zu geänderten Baufenstern. Sämtliche potentiellen Bauplätze stoßen nun unmittelbar an eine öffentliche Straße. Lediglich im Nordosten befindet sich, bedingt durch die Vorgaben die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche nicht zu verändern, ein hinterliegendes Grundstück. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind hier so gewählt, dass das Grundstück über eine eigene grundstücksbezogene Zufahrt erschlossen wird.

## 2.5 Bauweise

Als Bauweise wurde überwiegend die Bebauung mit **Einzelhäusern E** festgesetzt. Abweichend davon wurde an drei Stellen alternativ die Bebauung mit **Einzel- oder Doppelhäuser ED** festgesetzt.

Eine Abweichung befindet sich im Nord-Osten. Dort wurde bereits im 1. Bauabschnitt am Holunderweg eine Doppelhaushälfte errichtet. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung unmittelbar hier angrenzt, wurde hier auch die Bebauung mit der zweiten Doppelhaushälfte ermöglicht.

Die beiden weiteren Abweichungen befinden sich an der südlichen Stichstraße. Durch den Zuschnitt und die Abgrenzungen entstehen hier zwei große Grundstücke, welche sich ebenfalls für die Bebauung mit Doppelhäusern eignen würden.

## **2.6 Maß der baulichen Nutzung**

Da bisher ein Bebauungsmix aus freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt war, schwankten auch von Grundstück zu Grundstück die Grund- und Geschoßflächenzahl, die GRZ zwischen 0,3 und 0,4; die GFZ zwischen 0,45 und 0,8.

Jetzt wurde die GRZ einheitlich wie folgt festgesetzt:

- für die Bereiche mit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit 0,35,
- für die Bereiche mit einer Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 0,4.

Die GFZ wurde dagegen wie folgt festgesetzt:

- für die Bereiche mit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit 0,45,
- für die Bereiche mit einer Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 0,5.

Damit werden hier die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan klarer und übersichtlicher.

## **2.7 Höhe der baulichen Anlagen**

Da die bisher festgesetzte Traufhöhe von vielen Bauherren und Architekten als zu niedrig empfunden wurde, beträgt die neu festgesetzte Traufhöhe nun generell 4,10 m. Sie wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Fluchten von Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.

## **2.8 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde mit den darin getroffenen sonstigen Festsetzungen, wie bereits unter Ziffer 2.2 aufgezählt, aus dem bisherigen Bebauungsplan lagegenau übernommen.

Hinzu gekommen ist lediglich eine kleine private Grünfläche mit Pflanzgebot an Bäumen. Diese Fläche beträgt gerade einmal 80 qm.

## **3 Technische Infrastruktur**

### **3.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) der Stadt Donaueschingen abzuleiten und über einen Entwässerungsantrag bei der Stadt Donaueschingen genehmigen zu lassen.

Unbelastete Regenwässer von Dächern, Hauszugängen, Drainagen und dergleichen sind durch ein Regenrückhaltebecken (Zisterne oder Ähnliches) aufzufangen.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage nach Donaueschingen geführt.

### **3.2 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der gemeindeeigenen Wasserversorgung in Menge und Druck sichergestellt.

### **3.3 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung liegt in den Händen des EnergieDienst, Rheinfeldern.

### **3.4 Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

### **3.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

### **3.6 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Ein ausreichender Druck in den Wasserleitungen ist sichergestellt.

## **4. Folgeeinrichtungen**

Durch die Neubebauung ist mit einem Zuzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Kindergarten und Grundschule vor Ort haben noch freie Kapazitäten. Beide Einrichtungen werden durch den Zuzug im Bestand gesichert. Weitere Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen sind nicht zu erwarten.

## **5. Abwicklung und Bodenordnung**

Die Grundstücke wurden von der Gemeinde aufgekauft. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 6. Denkmalflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. bekannt.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 7. Städtebauliche Daten

<b>Flächenbilanz</b>	
Allgemeines Wohngebiet WA	30.410 qm
Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	12.260 qm
Private Grünflächen	80 qm
Verkehrsflächen mit Stellplätzen u. Fußweg	4.182 qm
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>46.932 qm</b>

## 8. Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung werden die Grundzüge der Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan nicht berührt.

Unverändert bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

- der öffentlichen Verkehrsflächen,
- der festgesetzten Grünflächen und die Pflanz- und Erhaltungsgebote,
- der Regelungen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses,
- der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen,
- der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Art der Bebauung bleibt Allgemeines Wohngebiet. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird geringfügig modifiziert. Lediglich im Nordosten wird ein kleiner Teil der bisher festgesetzten Fläche mit einer Größe von 80 qm in eine private Grünfläche mit Pflanzgebot umgewandelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird harmonisiert. Ebenfalls werden die Baufenster so modifiziert, dass nunmehr sämtliche Grundstücke über die Erschließungsstraßen geordnet erschlossen werden.

Die Bauweise wird auf Einfamilien- und Doppelhäuser beschränkt.

Durch diese Anpassungen wird insgesamt die bauliche Dichte, zugunsten von Natur und Umwelt, geringfügig verringert.

Daher wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Donaueschingen, .....

---

Erik P a u l y  
Oberbürgermeister