

Stadt Donaueschingen Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“

Begründung

Stand 14.11.2016

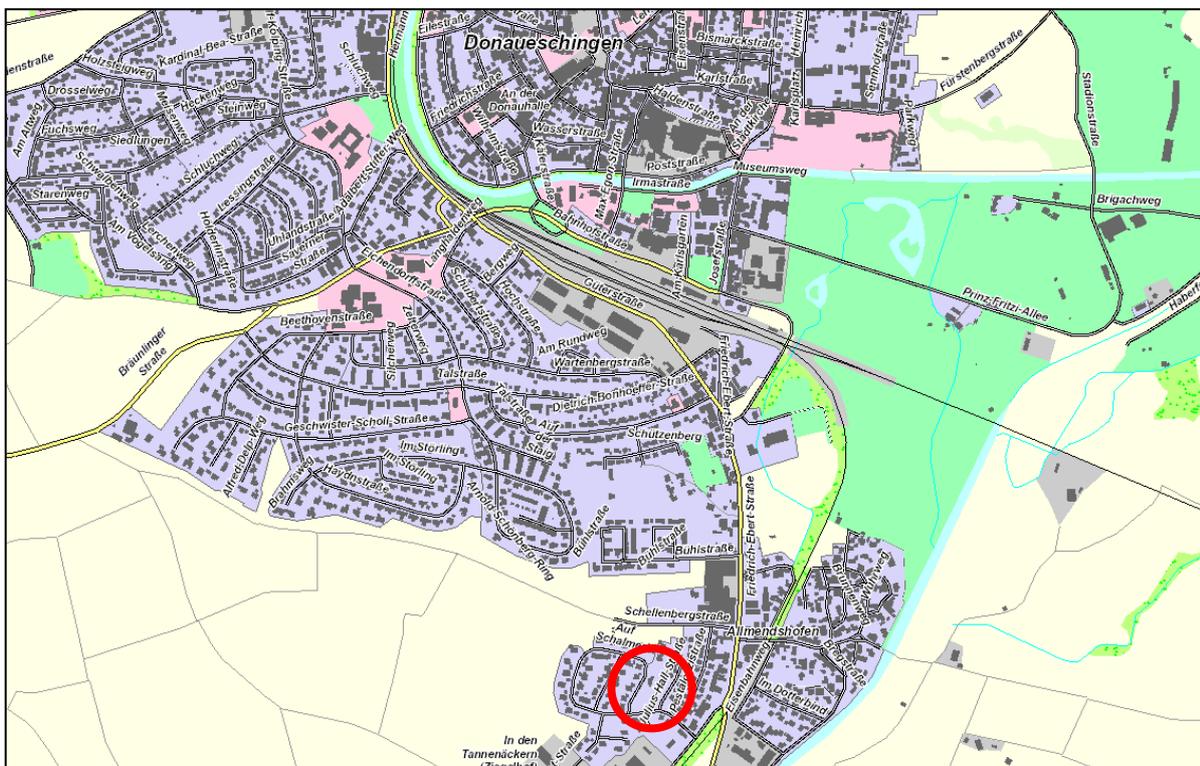
1. Planungsabsichten

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schalmen 3. Änderung“ umfasst einen 7.427 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Schalmen“ aus dem Jahr 1970.

Es wird begrenzt:

- im Süden und Westen von der Straße Auf Schalmen,
- im Osten von der Julius-Hall-Straße ,
- und im Norden von der bestehenden Bebauung.



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Nummern: 3762/1, 3762, 3761, 3760,3759, 3758, 4499/7, 4499/16 und 4499/9.

Die Grundstücke mit den Nummern 4499/9 und 3761 sind entsprechend den Bebauungsvorschriften des bestehenden Bebauungsplanes mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Das Grundstück 4499/16 wird derzeit bebaut.



Luftbild mit Kataster: Geltungsbereich des Änderungsbereiches, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Das Gelände weist eine Hanglage aus. Es fällt von Nordwesten nach Südosten mit einer Höhendifferenz von ca. 10 m.

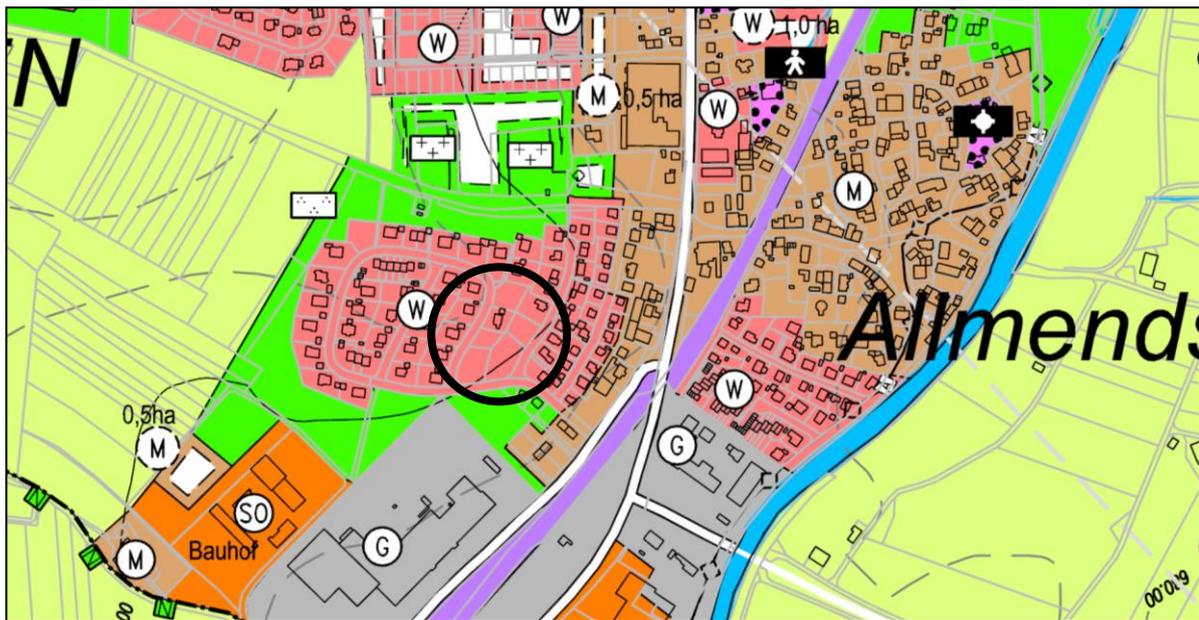
Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches mit den Grundstücken 3758, 3759 und 3760 wird derzeit als Grünland genutzt. An seinem Nordrand wird dieser Teilbereich von einem Trampelpfad durchzogen, die eine Verbindung zwischen den Straße Auf Schalmen und Julius-Hall-Straße herstellt.

Im nördlichen Teil werden die drei Grundstücke an der Julius-Hall-Straße, sofern sie nicht bebaut sind, derzeit als parkähnlicher Garten genutzt. Dabei ist ein Streifen entlang der Julius-Hall-Straße und zum südlich angrenzenden Grundstück extensiv mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Insbesondere die randständige Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen ist gut ausgeprägt und wird durch eine Strauchunterpflanzung ergänzt.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Flächennutzungsplan

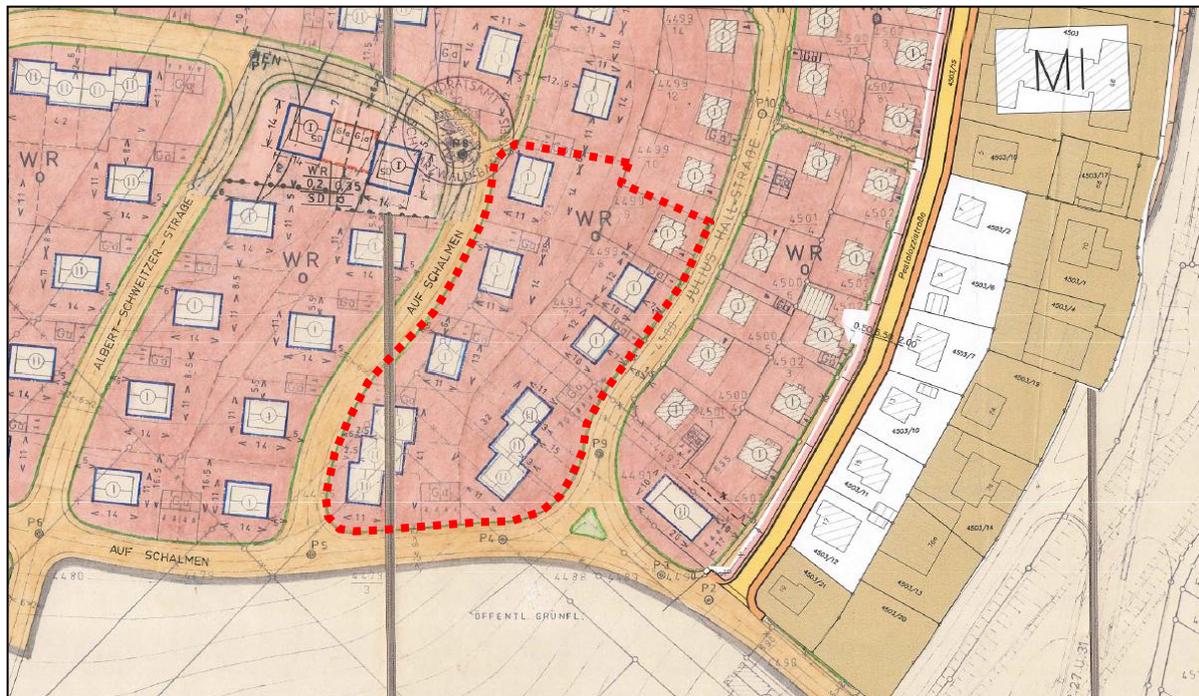
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen ist der bebaute Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan, Quelle: Flächennutzungsplan 2020 GVV Donaueschingen mit eigenen Darstellungen

1.2.2 rechtskräftiger Bebauungsplan „Schalmen“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schalmen“ ist der Geltungsbereich der Änderung überwiegend als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.



Bebauungsplan: Geltungsbereich des Änderungsbereiches, Quelle: LRA SBK mit eigenen Darstellungen

Im nördlichen Teil ist auf den Grundstücken 4499/7, 4499/16, 4499/9, 3760, 3761 und auf dem Grundstückspaar 3762 und 3762/1 die Bebauung mit jeweils einem freistehenden Einzelhaus festgesetzt. Dagegen im Süden auf den Beiden Grundstücken 3768 und 3769 jeweils eine Bebauung mit gestaffelten Reihenhäusern festgesetzt.

1.3 Anlass der Planaufstellung

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird aus folgenden Gründen notwendig:

- Die beiden im Norden liegenden noch unbebauten Grundstücke 3762 und 3762/1 waren ursprünglich ein Grundstück mit einer Größe von knapp 1.200 m². In dessen Mitte ist im noch rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster für ein freistehendes Einzelgebäude festgesetzt. Ein Grundstück dieser Größe wird, mit nur einem Baufenster, heute nicht mehr nachgefragt. Um die seit den 1970er Jahren unbebaute Fläche nun einer Bebauung zuzuführen und darüber hinaus dem Planungsgebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nachzukommen, soll das Grundstück über zwei Baufenster mit jeweils einem Doppelhaus überplant werden.
- Die im Süden gelegenen noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Familienbesitz. Bisher wurden sie nicht vermarktet, da hier einmal Bauplätze für die nun erwachsenen Nachkommen und weiter bauwilligen Interessenten entstehen sollen. Nun zeigt sich, dass die bisher festgesetzte Bebauung mit gestaffelten Reihenhäusern von den Interessenten nicht gewünscht und nachgefragt wird. Daher ist vorgesehen, die Bebauung entsprechend der Typologie des angrenzenden Wohngebietes der „ehemaligen Kammgarnspinnerei“ anzulehnen.

Um eine geordnete Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten und um den Bauwilligen markt- und nachfragegerechte Bauformen zu ermöglichen, ist eine Änderung dieses weitgehend noch unbebauten Teils des Bebauungsplanes „Schalmen“ notwendig.

2. Planung

2.1 Planungsziel

Ziele des Bebauungsplanes „Schalmen 3. Änderung“ ist es,

- die Bebauung, der seit nunmehr 46 Jahren unbebauten Flächen, mit markt- und nachfragegerechten Bauformen zu fördern sowie
- ein städtebaulich harmonisches Gesamterscheinungsbild in diesem Bereich mit der umliegenden Bebauung „Schalmen“ und der Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes „ehemalige Kammgarnspinnerei“ zu gewährleisten.

2.2 Verkehrserschließung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich werden über die beiden Straßen Auf Schalmen und Julius-Hall-Straße erschlossen. Da beide Straßen bereits rechtsverbindlich realisiert wurden und von der Änderung nicht berührt werden, sind sie nicht Bestandteil dieser Änderung. Sie dienen mit ihren Gehwegen als westliche, südliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs dieser Änderung.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Bisher war der Geltungsbereich als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Ein reines Wohngebiet dient als Baugebiet im Regelfall ausschließlich dem Wohnen. Andere Nutzungen sind sehr eingeschränkt und nur dann zulassungsfähig, wenn sie Versorgungs- oder Ergänzungsfunktion besitzen. Sonstige wohnverträgliche Nutzungen wie Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe sind dabei ausgeschlossen. Um dies zu ermöglichen, wird zukünftig als Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die bestehende Wohnsituation in dem umliegenden, größtenteils reinen Wohngebiet nicht zu verschärfen, werden die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gleiches gilt für die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 genannten Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO). Aufgrund der weitestgehenden Gebietsverträglichkeit auch mit reinen Wohngebieten, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke jedoch zulässig sein (§ 7 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO).

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Da sämtliche Grundstücke in Privatbesitz sind, hat die Stadt keinen Einfluss auf deren zukünftigen Zuschnitte. Um dem privaten Bauherrn hier eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen, wurde jeweils entlang der Julius-Hall-Straße und dem südlichen Teil der Straße Auf Schalmen unter Einbeziehung der bestehenden Wohngebäude ein großes Baufenster festgesetzt.

Davon ausgenommen wurden die beiden nördlichen Grundstücke 3762 und 3762/1. Hier wurde für jedes Grundstück ein eigenes Baufenster festgesetzt. Zuschnitt und Größe dieser beiden Baufenster wurden so gewählt, dass der Eigentümer seinen Wunsch hier Doppelhäuser zu errichten, erfüllen kann.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch die Festlegung der Firstrichtung geregelt. Diese sind so ausgerichtet, dass ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild in den einzelnen Straßenabschnitten entsteht. So orientieren diese sich jeweils an der Ausrichtung der bestehenden Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite und an den bisherigen Festsetzungen.

- In der Julius-Hall-Straße erfolgt daher die Ausrichtung parallel zum Straßenverlauf.
- Entlang der Straße Auf Schalmen erfolgt die Ausrichtung entsprechend der des bestehenden Wohngebäudes Nr. 10 und ist wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite treppenartig versetzt.
- Auf den beiden nördlichen Grundstücken 3762 und 3762/1 erfolgt die Firstrichtung dagegen in Ost-West-Richtung. Dadurch wird hier auf den beiden schmalen Grundstücken eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich. Die Ausrichtung orientiert sich hier an der gegenüberliegenden Bebauung.

2.6 Bauweise

Als Bauweise wurde die **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Dies ermöglicht in den beiden langgezogenen Baufenstern entlang der Julius-Hall-Straße und der Straße Auf Schalmen eine flexible Bauweise. So sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und eventuell sogar Reihenhäuser möglich.

2.7 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der drei nördlichen Grundstücke 4499/9, 3762 und 3762/1 wurde als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Um eine Bebauung auf den relativ kleinen Baugrundstücken 3762 und 3762/1 zu ermöglichen und die bestehende Nutzung auf dem Grundstück 4499/9 rechtlich zu sichern, wurde hier die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

2.8 Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung

Die festgesetzte Traufhöhe, Gebäudehöhe und Dachneigung orientiert sich an den Festsetzungen der Bebauung entlang der Straße Auf Schalmen aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet „ehemalige Kammgarnspinnerei“.

2.9 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei festgesetzt. Auch dies entspricht den Festsetzungen der Bebauung entlang der Straße Auf Schalmen sowie dem südlich angrenzenden Wohngebiet „ehemalige Kammgarnspinnerei“. Ergibt sich aus der Hanglage einzelner Grundstücke im Untergeschoß die Möglichkeit belichtete Aufenthaltsräume einzurichten, so sind diese möglich.

3 Technische Infrastruktur

3.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) 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 eine Regenrückhaltung (Zisterne) aufzufangen und über eine Drosseleinrichtung verzögert in die Kanalisation einzuleiten.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal 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 der Energiedient GmbH.

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

Bodenordnerische Maßnahmen werden von der Stadt nicht durchgeführt. Der Verkauf und die Bebauung obliegen den privaten Eigentümern.

6. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. bekannt. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herr 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.

7. städtebauliche Daten

Flächenbilanz	
Allgemeines Wohngebiet WA	7.427 m ²
Davon überbaubare Grundstücksflächen	2.801 m ²
Geltungsbereich gesamt	7.427 m²

8. Verfahren nach § 13 a

Der Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“ sieht eine Änderung der Bebauung im bisher noch nicht bebauten Teil des Geltungsbereichs des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schalmen“ mit einer Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vor, deren Grundfläche insgesamt 7.427 m² umfasst.

Somit setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

- So liegt der Geltungsbereich nicht in einem Natura 2000 Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet und es gibt im Geltungsbereich keine FFH-Vorkommen.
- Habitate für Vögel sind nur im Hausgarten des Wohngebäudes Auf Schalmen 10 und im Baumbestand entlang der Gartengrundstücke im nördlichen Teil der Julius-Hall-Straße potentiell vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Störung (Gartennutzung, Verkehr) sind hier allerdings nur sehr tolerante, häufige Arten zu erwarten. Die unbebaute Feldflur ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Lage im Siedlungsbereich für entsprechende Arten nicht geeignet.
- Eingriffe in die vorhandene Gehölzstruktur sind durch die planungsrechtlichen Festsetzungen eventuell nur entlang der Grenze auf dem Grundstück 4499/7 zum Grundstück 3758 zu erwarten. Ein solcher Eingriff wird aber durch die planungsrechtliche Festsetzung, dass auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück pro 300 m² beendete Grundstücksfläche mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume oder ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Der Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“ kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Somit werden weder eine frühzeitige Beteiligung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister