

**Stadt Donaueschingen
Bebauungsplan „Endlins Breiten, 4. Änderung“**

Begründung

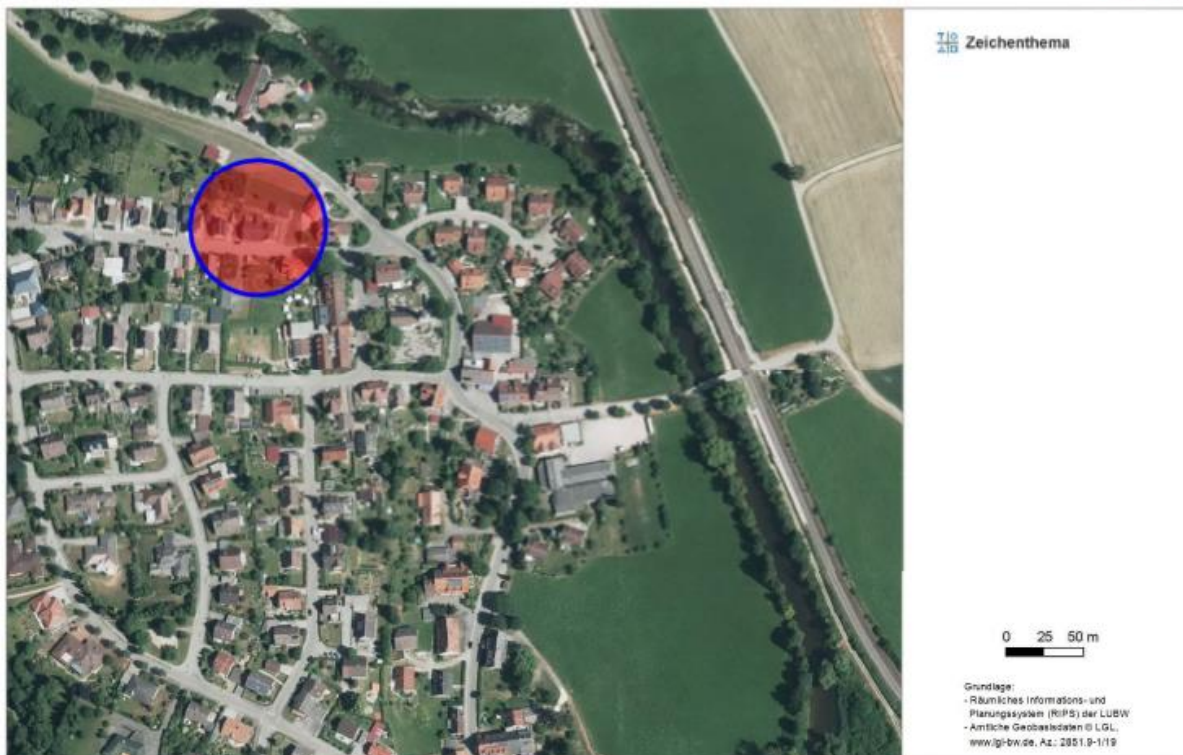
Stand 18.10.2017

1. Planungsabsichten

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ im Stadtteil Aufen der Stadt Donaueschingen umfasst eine 1.080 m² große Teilfläche des Grundstückes 5108/1 im Geltungsbereichbereich des Bebauungsplanes „Endlins Breiten II“ aus dem Jahr 1977.

Hintergrundkarte



Quelle: LUBW

Das Grundstück liegt im nordöstlichsten Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans und ist derzeit noch mit zwei älteren bestehenden Gebäuden bebaut. Das Hauptgebäude steht traufseitig entlang der Waldstraße. Hierbei handelt es sich um ein kleines, ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil. Der Wohn- teil ist zweigeschossig mit einem zur Straße hin orientierten Zwerchgiebel, während der Ökonomieteil nur eingeschossig ist. Im zurückliegenden Grundstücksteil befindet sich ein weiteres Gebäude, welches als Garage genutzt wird.

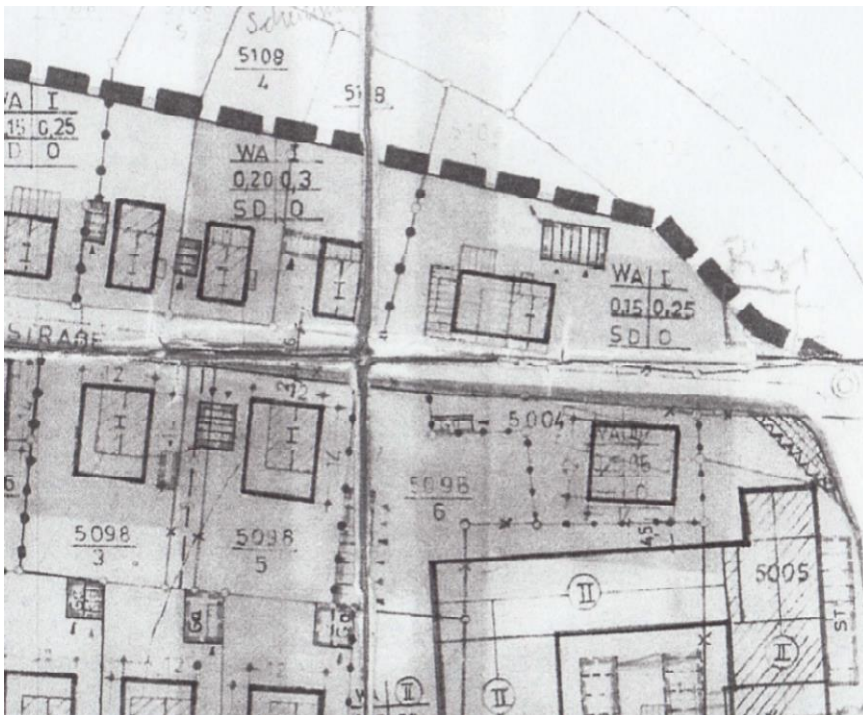
1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.2 rechtskräftiger Bebauungsplan „Endlins Breiten II“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Endlins Breiten II“ ist der Geltungsbereich der Änderung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Endlins Breiten II

1.3 Anlass der Planaufstellung

Das von der Planänderung betroffene Grundstück 5108/1 befindet sich in Privatbesitz.

Das ehemalige Bauernhaus steht derzeit leer. Sein baulicher Zustand ist mangelhaft. Das Gebäude soll daher abgerissen werden und das Flurstück mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut werden. Dies ist im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung.

Im bestehenden Bebauungsplan "Endlins Breiten" ist jedoch nur ein kleines Baufenster für ein eingeschossiges Einfamilienhaus festgesetzt.

Um eine geordnete Erschließung und Bebauung des Baugrundstückes zu gewährleisten und um das Streben des Bauherren nach einer verdichteten Bauform zu unterstützen, eine geordnete Bebauung des Baugrundstückes zu gewährleisten und für den Stadtteil Aufen weitere Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus bereitstellen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Endlins Breiten II“ notwendig.

2. Planung

2.1 Planungsziel

Ziele des Bebauungsplanes „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ sind,

- die Bebauung des Grundstückes mit einer markt- und nachfragegerechten Bauform im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu fördern sowie
- ein städtebaulich harmonisches Gesamterscheinungsbild in diesem Bereich mit dem an der Waldstraße gegenüberliegenden, ebenfalls zweigeschossigem Wohngebäude und der Bebauung des südlich angrenzenden Bereichs des Hotels Waldblick zu gewährleisten.

2.2 Verkehrserschließung

Das Grundstück wird über die Waldstraße erschlossen. Da die Straße bereits rechtsverbindlich realisiert wurde und von der Änderung nicht berührt wird, ist sie nicht Bestandteil dieser Änderung.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die bestehende Wohnsituation für die umliegenden, größtenteils reinen Wohngebäuden nicht zu beeinträchtigen, 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 Ziff. 1 BauNVO). Aufgrund der weitestgehenden Gebietsverträglichkeit auch mit reinen Wohngebieten, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke jedoch zulässig sein (§ 7 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO).

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen wurde ein größeres Baufenster als bisher festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch die Festlegung der Firstrichtung geregelt. Diese ist so ausgerichtet, dass der Hauptfirst sich parallel zur Waldstraße orientiert.

2.6 Bauweise

Als Bauweise wurde entsprechend der Umgebungsbebauung eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

2.7 Maß der baulichen Nutzung

Damit eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungen möglich wird, sind die **GRZ** mit 0,4 und die **GFZ** mit 1,0 festgesetzt.

2.8 Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung

Die Traufhöhe wird mit 7 m und die Gebäudehöhe mit 11,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen sind für die gewünschte Nachverdichtung und die Stärkung des Ortskerns von Außen Voraussetzung. Nur so können hier weitere Wohnungen vor allem für junge Familien geschaffen werden, ohne dass zusätzliches Bauland benötigt wird.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) um maximal 0,80 m überschritten werden.

Das Gelände fällt nach Norden ab. Die Straße steigt von Osten nach Westen an. Das bisher hier vorhandene Gebäude hat ebenfalls eine Sockelhöhe von ca. 0,80 m. Durch die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert es sich somit am Bestand. Gleichzeitig wird erreicht, dass bei der geplanten Länge des Gebäudes die Erdgeschosswohnungen an der ungünstigsten Stelle nicht unterhalb des Straßenniveaus liegen und die unterhalb des Gebäudes geplante Tiefgarage gut angefahren werden kann.

2.9 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei festgesetzt.

Die Gebäudehöhe und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse leiten sich städtebaulich auch aus der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ab. So befindet sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite ebenfalls ein älteres zweigeschossiges Gebäude. Zudem grenzt der Geltungsbereich in der südlichen Nachbarschaft an den Gebäudekomplex des Hotels Waldblick an. Auch hier sind die Gebäude zweigeschossig.

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.

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

Um eine weitere Belastung des Mischwasserkanals bei Starkregen zu minimieren, werden Zisternen mit Retention festgesetzt.

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. Der Kindergarten vor Ort hat noch freie Kapazitäten. Diese Einrichtung wird 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. Die Realisierung der 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 bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

7. Verfahren nach § 13 a

Der Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ sieht eine Änderung der Bebauung im bisher noch nicht bebauten Teil des Geltungsbereichs des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Endlins Breiten II“ mit einer Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vor, deren Grundfläche insgesamt 1.080 m² umfasst.

Somit setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Der

Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. 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.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde vom Büro ARCUS durchgeführt. Diese ist Bestandteil der Begründung.

Donaueschingen, den XX.XX.XXXX

Erik Pauly
Oberbürgermeister