

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

Begründung

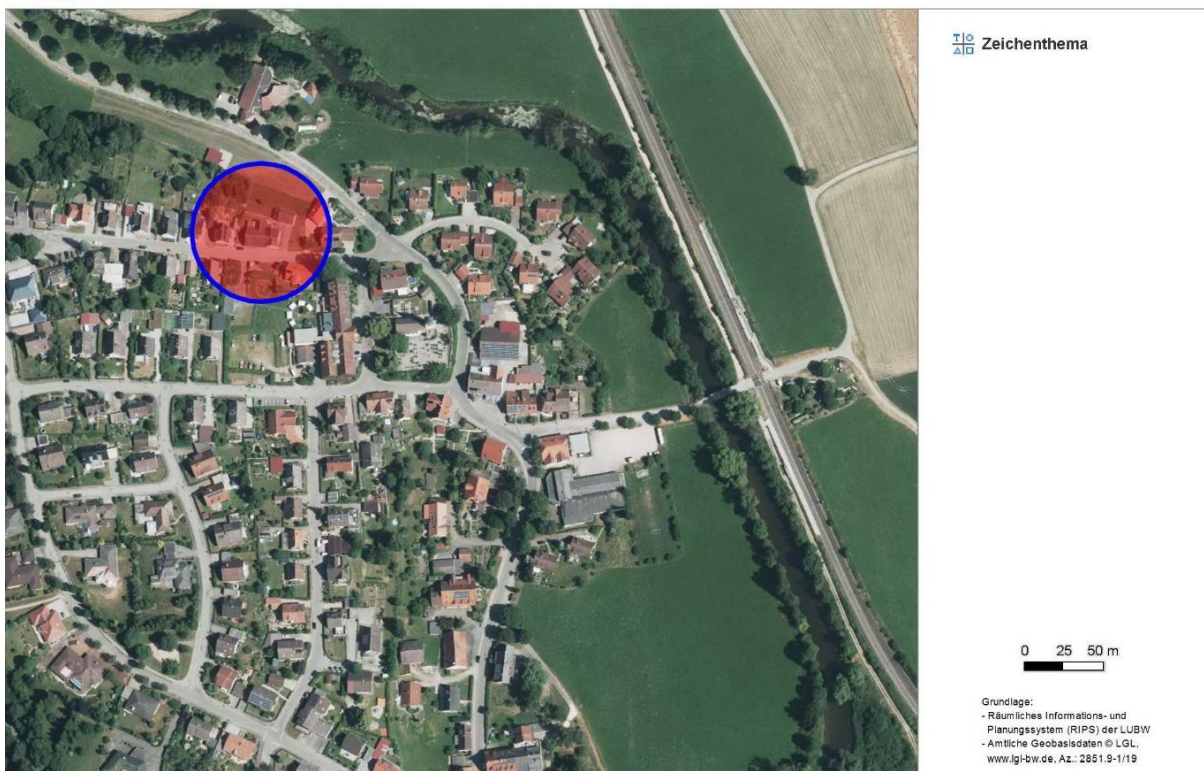
Stand 19.03.2018

1. Planungsabsichten

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ im Ortsteil Aufen der Stadt Donaueschingen umfasst eine 1.080 m² große Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 5108/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Endlins Breiten II“, der am 31.03.1978 rechtskräftig geworden ist.

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 traufständig zur Waldstraße. Hierbei handelt es sich um ein kleines ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil. Der Wohnteil ist zweigeschossig mit einem zur Straße hin orientierten Zwerchgiebel, während der Ökonomieteil nur eingeschossig ist. Im zurückliegenden nördlichen Grundstücksteil befindet sich noch ein Nebengebäude, welches als Garage genutzt wird.

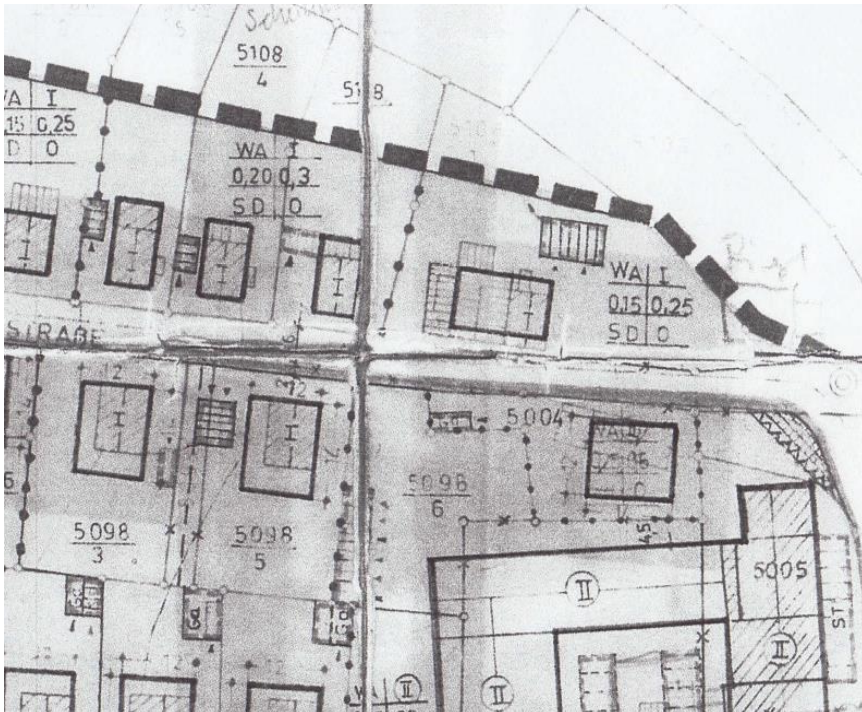
1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Endlins Breiten II“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Endlins Breiten II“ mit der 3. Änderung vom 21.04.2006 ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Endlins Breiten II

1.3 Anlass der Planaufstellung

Das von der 4. Planänderung betroffene Grundstück mit der Flurstücksnummer 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 sechs Wohneinheiten bebaut werden. Dies ist im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung.

Im Bebauungsplan „Endlins Breiten II“ ist lediglich ein Baufenster für ein eingeschossiges Einfamilienhaus festgesetzt, das für das geplante Mehrfamilienhaus nicht ausreichen würde. Um eine geordnete Erschließung und Bebauung des Baugrundstücks zu gewährleisten und um das Streben des Bauherrn nach einer verdichteten Bauform zu unterstützen und um für den Ortsteil Aufen weitere Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus bereitstellen zu können, ist diese Änderung des Bebauungsplans „Endlins Breiten II“ notwendig.

2. Planung

2.1 Planungsziel

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

- die Bebauung des Grundstücks 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 zweigeschossigen Wohngebäude und der Bebauung des südlich angrenzenden Bereichs des Hotels Waldblick zu gewährleisten.

2.2 Verkehrserschließung

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 5108/1 wird über die Waldstraße erschlossen. Da die Straße bereits rechtsverbindlich realisiert wurde und von der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die bestehende Wohnsituation für die umliegenden, größtenteils reinen Wohngebäude nicht zu beeinträchtigen, sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt für die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 genannten Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Aufgrund der weitestgehend gegebenen Gebietsverträglichkeit auch mit reinen Wohngebieten i.S.d. § 3 BauNVO sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke weiterhin zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um dem Bauherrn die größtmögliche Flexibilität einzuräumen, wird ein größeres Baufenster als bisher nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Festsetzungen der Firstrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Diese sind so festgesetzt, dass der Hauptfirst parallel zur Waldstraße ausgerichtet ist.

2.6 Bauweise

Als Bauweise wird gemäß § X BauNVO der Umgebungsbebauung entsprechend eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

2.7 Maß der baulichen Nutzung

Damit eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungen möglich ist, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit 1,0 festgesetzt.

2.8 Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung

Als Traufhöhe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 7 m und als Gebäudehöhe 11,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen sind Voraussetzung für die gewünschte Nachverdichtung und die Stärkung des Ortskerns von Außen. So können in Außen 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 0,8 m überschritten werden.

Das Gelände ist nach Norden hin abschüssig. Die Straße steigt von Osten nach Westen an. Das Bestandsgebäude hat eine Sockelhöhe von ungefähr 0,8 m. Die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert sich also am Bestand. So wird gleichzeitig erreicht, dass bei der geplanten Länge des Neubaus die Erdgeschosswohnungen im Westen des Plangebiets nicht unterhalb des Straßenniveaus liegen und die Einfahrt in die unterhalb des Neubaus geplante Tiefgarage möglich ist.

2.9 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe nach 2.8 und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse leiten sich städtebaulich vor allem aus der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ab. So befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets ebenfalls ein älteres, zweigeschossiges Gebäude. Zudem grenzt der Geltungsbereich in der südlichen Nachbarschaft an den Gebäudekomplex des Hotel Waldblick an. Auch hier sind die Gebäude zweigeschossig.

2.10 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und Pflanzgebot

Der Geltungsbereich liegt erhöht an exponierter Stelle am nördlichen Siedlungsrand von Aufen. Das geplante Gebäude ist daher vom Brigachtal her gut sichtbar. Um seine Dominanz zu vermeiden und um die vorhandene Grünstruktur an der Nordseite der östlich angrenzenden Grundstücke zu verlängern, wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Grünstreifen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

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 Energiedienst 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 ausreichende Kapazität. Diese würde 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 obliegt den privaten Eigentümern.

6. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc. bekannt. Nach § 20 Abs. 1 DSchG Baden-Württemberg (zufällige Funde) ist die Stadt Donaueschingen, Bauverwaltung, Bauordnung / Denkmalschutz, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

7. Verfahren nach § 13a BauGB

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

Somit setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es werden voraussichtlich keine Belange der Umwelt i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, erheblich beeinträchtigt. Es besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, dass Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB beeinträchtigt werden könnten oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Der Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

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

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister