



**Begründung zur Aufstellung
des einfachen Bebauungsplans**

„CHRISTENTALSTRAßE/GMÜNDER STRAßE“

in Donzdorf-Winzingen

nach §§ 9 Abs. 8, 2 a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 23.07.2018
14.09.2018

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Im Gebiet östlich der Gmünder Straße im Bereich der Bebauung der unteren Christentalstraße sowie in Teilen der Gartenstraße gilt der Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“, welcher vom Landratsamt Göppingen am 25.05.1950 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan erschöpft sich in der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen durch sogenannte „Baufenster“ und enthält keine weiteren Festsetzungen. Somit erfüllt er nicht die Mindestkriterien des § 30 Abs. 1 BauGB, welche neben Baufenster die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Verkehrsflächen vorsieht. Damit ist der bestehende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB zu sehen, Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich somit nach § 34 BauGB aus der umgebenden Bebauung. Das Plangebiet selbst ist wie der angrenzende Bereich seit vielen Jahren bebaut.

Im Zuge eines Bauwunsches in diesem Gebiet, ein weiteres Haus auf einem an sich bebauten Grundstück errichten zu wollen, fiel auf, dass in der östlichen Zeile der Gartenstraße auf den Grundstücken mit einer Durchschnittsgröße von rund 630 qm bei einer Grundstückstiefe von teilweise über 30 m eine recht kleine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, insbesondere hinsichtlich der Tiefe der Baufenster von ca. 10 m.

Im Stadtteil Winzingen bietet die Stadt im Gegensatz zur Kernstadt Donzdorf derzeit keine freien Wohnbaugrundstücke zur Überbauung an. Vereinzelt Wohnbaugrundstücke sind allenfalls privat oder von der Landsiedlung zu erwerben. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist daher erschwert. Die Stadtverwaltung sieht schon seit geraumer Zeit die Notwendigkeit, Potenziale zur Schaffung von Wohnraum in vorhandenen Wohngebieten im Sinne einer Nachverdichtung zu nutzen.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang einiger Grundstücke in der Gartenstraße führt die Stadt das Vorgehen fort, das schon bei der Änderung des Be-

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

bauungsplans „Oberer Brühl“ im Jahre 2009 bis 2011 eingeschlagen wurde. Seinerzeit wurden u. a. durch Änderung der Baufenster innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Damit kann insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB Rechnung getragen werden, in dem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparendes Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden und ein vorhandener Ortsteil fortentwickelt wird.

Somit kann durch die schon in der Vergangenheit begonnenen Maßnahmen der Planänderungen im Sinne von Nachverdichtungen der bereits beschriebenen Knappheit von freien Wohnbauflächen in Winzingen versucht werden, diese im Rahmen der derzeitigen kurzfristigen Möglichkeiten zu mildern und einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Einwohnerzahl und der Infrastruktur im Stadtteil zu leisten.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung: TopKarte Ba-Wü

Das Plangebiet befindet sich östlich der Gmünder Straße im Bereich der Bebauung der unteren Christentalstraße sowie Teile der Gartenstraße nördlich im Donzdorfer Ortsteil Winzingen. Der Bereich befindet sich südöstlich des Gemeindezentrums. Er umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 1/1, 1/2, 1/6, 10 (Gartenstraße), 20 (Christentalstraße), 21 (Gartenstraße), 175/4,

175/5, 175/6, 175/7, 175/12, 176/4, 176/5, 176/8, 176/9, 176/10, 176/11, 176/13, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9 und 177/10; alle diese Grundstücke sind bebaut bzw. Verkehrsflächen. Umgebende Nutzungen sind Wohnbebauung und Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,49 ha. Die Topografie fällt von Osten nach Westen hin ab.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 (siehe nebenstehende Abbildung) ist die der Geltungsbereich als Wohnfläche ausgewiesen. Durch die reduzierten Festsetzungen im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans wird an der bestehenden Nutzung keine Änderung vorgenommen; der Bebauungsplan entwickelt sich aus überörtlichen Planvorlagen.



5. Verfahren und städtebauliches Konzept

Der Grundcharakter des bestehenden Bebauungsplans als einfacher Bebauungsplan nach §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB ohne die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Verkehrsflächen bleibt beim neuen Bebauungsplan beibehalten, auf örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung wird verzichtet. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen findet innerhalb des Plangebiets bei der östlichen Bauzeile der Gartenstraße statt, dort sind mit mind. 30 m tiefe und durchschnittlich 630 qm großen Grundstücken entsprechende Potenziale zur Erweiterung vorhanden. Die neue östliche „hintere“ Baugrenze“ bleibt mit rund 4,0m ausreichend von der bestehenden oberhalb vorhandenen Bebauung an der Siedlungsstraße entfernt, um nachbarliche Belange zu berücksichtigen; hiervon soll unter den Voraussetzungen des § 31 BauGB Befreiungen möglich sein.

Das Aufstellungsverfahren findet als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB statt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

6. Hinweise von Behörden aus der Öffentlichen Auslegung

**Regierungspräsidium Stuttgart (Straßenwesen und Verkehr) vom 05.09.18 zu Anbau-
beschränkungen nach § 22 Straßengesetz:**

Vom Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist hier der Verknüpfungsbereich/ODV der Landesstraße L 1159 betroffen. Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Im Verknüpfungsbereich/ODV Landesstraße L 1159 sowie entlang der Landesstraße L 1159 sind nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.
- Die Erschließung der Flurstücke 175/, 175/5 u. 175/6 hat ausschließlich über die Christentalstraße bzw. Gartenstraße zu erfolgen.
- Bei eventuellen Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf den Landesstraßen nicht zugestimmt wird.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Eventuell erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.
- Durch die Ausweisung des Baugebietes dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Landesstraße keine Kosten, für die eventuellen erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen, neuen Anschlüsse usw. entstehen, dies betrifft sowohl die Herstellung, Unter- und Erhaltung. Die Kosten hierfür sind in allen Fällen von der Gemeinde zu tragen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen. Zusammenfassend sind alle weiteren Planungen sowie geplante Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung zur L 1114 frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Umweltschutzamt des Landratsamts Göppingen vom 28.08.2018 bzw. 06.09.2018 zum Artenschutz, zu Altlasten und zum Bodenschutz:

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen bzgl. einer artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeführt. Nachdem es sich um einen bisher bebauten Bereich handelt und die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen intensiv als Hausgärten genutzt werden, ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, wenn sichergestellt wird, dass der Abbruch von Gartenhäusern und Gebäudeteilen sowie evtl. Gehölzrodungen im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Auf dem Flurstück 176/13 liegt der Altstandort Schreinerei, Gartenstraße 3. Dieser ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 1 mit A (Ausgeschieden) bewertet. Der Altlastenverdacht gilt als ausgeräumt.

Bei den Bauarbeiten sollte auf größtmögliche Schonung des Bodens geachtet werden und eine fachgerechte Verwertung des anfallenden Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens sichergestellt werden.

Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau) vom 03.09.18 zur Geotechnik:

Das Landesamt empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura).

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan „Christentalstraße/Gmünder Straße“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 23.07.2018 / 14.09.2018

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei Hanglage oder Baugrubenwänden/-böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.