



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 14.06.2016  
Geschäftszeichen SUB IV/HK  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.07.2016 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 287/16

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Trägern öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Planungsgutachten Beim Brückle, Donaustetten	(Anlagen 5.1.1 - 5.2.3)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1“ innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 10.06.2016 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante Bebauung des 1. Bauabschnittes des Bereiches Beim Brückle im Stadtteil Donaustetten.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) § 74 Landesbauordnung BW in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501)

### 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 271, 272, 272/2, 282, 283, 284, 285, 286, 287/1, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 261, 268, 269, 270, 286, 287, 288/1, 340/1 der Gemarkung Donaustetten.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan wird der Plan Nr. 250/ 12, in Kraft getreten am 08.02.1979, in den entsprechenden Teilbereichen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

### 5. Sachverhalt

#### **5.1. Ausgangslage**

Im Stadtteil Donaustetten bestehen eine Nachfrage nach Wohnungen, ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken sowie gewerblichen Flächen. Die Möglichkeit für eine Ortserweiterung ist am südöstlichen Rand von Donaustetten vorhanden. Als Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens i.S. einer Mehrfachbeauftragung mit 6 Planungsbüros wurde dem Beschluss des Gutachtergremiums vom 25.04.2012 entsprechend das Büro H2R mit der weiteren Bearbeitung beauftragt. (zum Gutachterverfahren s. Anlagen 5.1.1 - 5.2.3).

Nach dem die liegenschaftlichen Voraussetzungen vorliegen, soll durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" die Realisierung eines 1. Realisierungsabschnittes des Entwicklungskonzepts geschaffen werden.

#### **5.2. Geplante Neugestaltung**

Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohn- und Mischgebietes, das sich sowohl am Charakter des Orts- und Landschaftsbildes orientiert, aber durch die Begrenzung auf kleine Baugrundstücke ein flächensparendes und damit nachhaltiges Baugebiet darstellen wird. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

Das Baugebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Abrundungsfläche am südöstlichen Ortsrand von Donaustetten als durchgrüntes, aufgelockertes Wohn- und Mischgebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern konzipiert.

Das Plangebiet soll als 1. Bauabschnitt des Plangebietes Beim Brückle verwirklicht werden. Es wird von der Illerkirchberger Str. erschlossen.

Die geplante Wohnbebauung ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich - trotz einer Reduzierung der Parzellengrößen - in die bestehende Struktur der Umgebung einfügen. Es sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden, die zur Steigerung der Freiflächenqualität aber einseitig als Grenzbebauung ausgeführt werden.

Es sollen Baugrundstücke für ca 304 Wohneinheiten, 86 Einfamilienhausgrundstücke und 4.200m<sup>2</sup> Fläche für Gewerbe entstehen. Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Die neue Erschließungsstraße wird im Endausbau (nach Fertigstellung des B-Plans „Wohngebiet Beim Brückle, Teil 2“) eine Verbindung zur Humlangerstraße im Süden ermöglichen.

Von der neuen Erschließungsstraße aus werden südöstlich Wohngruppen unmittelbar, im Nordwesten Einfamilienhäuser über Stichstraßen erreicht.

Die neue Erschließungsstraße nördlich des Quartierplatzes beinhaltet zum östlichen Gewerbegebiet hin neben einem Fussweg Senkrechtparker um Kundenbesuch ermöglichen zu können. Zum westlichen Wohnquartier hin wird neben dem Längsparkstreifen ein kombinierter Fuß-/Radweg angeordnet, der die Verbindung zum Radweg „Beim Brückle“ herstellt.

Südlich des Quartiersplatzes entfällt der Streifen mit Senkrechtparkern und ein ausgewiesener Radweg.

Die nordwestlichen Stichstrassen zur Erschliessung der Einfamilienhäuser werden auf ein Minimum (4,5 m) reduziert. Sie erhalten für Notfahrzeuge einen „Überlauf“ zur westlichen Fuß- und Radwegeverbindung „Beim Brückle“.

### 5.3. Bebauungsplan:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des durch das Gutachtergremium empfohlenen Bebauungskonzept entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca 7,67 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO im nordöstlichen Teilbereich
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO im nördöstlichen Teilbereich am neuen Quartierplatz
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO nordwestlichen Teilbereich und im gesamten südlichen Bereich

Maß der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet: zul. GRZ max 0,8; Zahl der Vollgeschosse zwingend II
- Mischgebiet: zul. GRZ max 0,6; Zahl der Vollgeschosse zwingend III
- Allgemeines Wohngebiet: zul GRZ angepasst an Grundstücksgröße zwischen 0,3 und 0,6; Zahl der Vollgeschosse max zwischen II und IV

überbaubare Grundstücksfläche:

- mit Baugrenzen und Baulinien

Bauweise:

- offene Bauweise, im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- in WA1, WA4, sowie im Mischgebiet und Gewerbegebiet geschlossene Bauweise

Dachform:

- Pult- und Satteldächer mit einer max Dachneigung von 28°

Stellplätze:

- Nachweis auf privaten Grundstücken

6. Vorberatung

Die Planung wurde in der Sitzung des Ortschaftsrats Gögglingen/ Donaustetten am 28.01.2016 vorgestellt und beraten. Der Ortschaftsrat stimmt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu. Die gestalterischen Vorgaben werden im weiteren Verfahren im Detail im Ortschaftsrat diskutiert und überprüft.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.