

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.01.2022		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Hans-Thoma-Höfe" / Donaueschingen - Satzungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 - Abwägungstabelle Anlage 2 - Zeichnerischer Teil Anlage 3 - Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften Anlage 4 - Begründung Anlage 5 - Vereinfachte Umweltprüfung		
Kontierung	-		
Gäste	Herr Stefan Läufer / FSP Stadtplanung Frau Tanja Stiefel und Herr Andreas Kimling / BImA		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-054/20 4-021/21 4-038/21	Sitzung GR-Ö TA-Ö GR-NÖ	Datum 13.10.2020 11.05.2021 27.07.2021

Erläuterungen:

Im Bereich zwischen der Hansjakobstraße / Hans-Thoma-Straße / Dürzheimer Straße und des Hindenburgs wird eine Nachverdichtung angestrebt. Ausgangsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren sind die dort sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindlichen Mehrfamilienwohnhäuser.

Das Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg i. Br. hat für das Plangebiet „Hans-Thoma-Höfe“ ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet und darauf aufbauend einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die BImA als Investor trägt sämtliche Kosten für des Bauleitplanverfahrens sowie erforderlicher Erschließungsanlagen.

Das Plangebiet befindet sich an prominenter Stelle am Knotenpunkt Hindenburgring – Dürzheimer Straße – Pfohrerer Straße. Die Stadt Donaueschingen legt deshalb besonderen Wert auf ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept für dieses Quartier. Für 400 Einwohner will man dort Wohnraum schaffen. Die Stadt begrüßt die von der BImA beabsichtigte Belegung mit gewerblichen Nutzungen im Erd-/Sockelgeschoss (insbesondere in der Nähe des Kreisels) und am im Westen des Plangebietes angeordneten Platzbereich (z. B. Bäcker). Realisiert werden soll die Bebauung in zwei Bauabschnitten: Zeitnah 110 Wohneinheiten und frühestens fünf Jahre später nochmals 82 Wohnungen. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der sich rücksichtsvoll in den Bestand einfügt. Im Norden und Osten schirmen viergeschossige Zeilenbauten das Quartier gegenüber den stark frequentierten Straßen zugunsten ruhiger und qualitativvoller Hof- und Gartenbereiche ab. Die dreigeschossigen Gebäude schaffen einen Übergang zu den benachbarten kleinteiligen Strukturen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Leitideen und weiteren Vereinbarungen zwischen der BlmA als Grundstückseigentümerin und Bauherrin sowie der Stadt Donaueschingen wird ergänzend ein Städtebaulicher Vertrag mit integriertem Tauschvertrag und Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wird u.a. geregelt:

- Zuordnung/Tausch von (Erschließungs-)Flächen
- Eintragung von Dienstbarkeiten (zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt)
- Übernahme von Planungskosten
- Übertragung der Erschließung(-splanung), Herstellung der Erschließungsanlagen
- Übernahme der Erschließungsanlagen / Widmung der Verkehrsanlagen

Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan muss eine Beschlussfassung des Gremiums über den diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrag vorausgehen (siehe separater Beratungspunkt).

Infolge der Stellungnahmen, die im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden, ist der Bebauungsplan in einzelnen Punkten angepasst worden. Die Offenlage fand im Sommer 2021 statt und führte zu keinen wesentlichen Änderungen mehr. Es sind lediglich noch einzelne Hinweise der Fachbehörden aufgenommen worden.

Im Herbst 2021 wurde durch die BlmA ein Bieterverfahren durchgeführt, um einen geeigneten Partner zur Umsetzung des Vorhabens und für eine qualitativ hochwertige Bebauung für den Standort zu finden. Zur Verwirklichung der nun vorliegenden Lösung hat die BlmA selbst eine Stellungnahme nachgereicht, in der sie um eine leichte Anpassung des V-förmigen Baufensters bittet. Diese Anpassung ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung berücksichtigt worden. Hierdurch ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und es werden auch keine neuen Betroffenheiten ausgelöst.

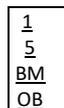
Als **Anlage 1** ist die Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Empfehlungen des Planers, wie darauf reagiert werden soll, ist beigefügt. Darüber hat der Gemeinderat im Rahmen der notwendigen Abwägung einen Beschluss zu fassen.

Darüber hinaus soll vom Gremium der Zeichnerische Teil (**Anlage 2**) abschließend gebilligt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die überarbeiteten / ergänzten Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sind als **Anlage 3**, die überarbeitete Begründung als **Anlage 4** beigefügt.

Die „Vereinfachte Umweltprüfung nach § 13a BauGB“ in der Fassung vom 11. Mai 2021 ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als **Anlage 5** beigefügt.

Herr Stefan Läufer / Vertreter des Büros FSP Stadtplanung sowie Frau Tanja Stiefel und Herr Andreas Kimling / BlmA erläutern die Planung und stehen für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung.



Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Auslegung (Offenlage) zur Beteiligung von Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen – einschließlich der Anpassung in Bezug auf das V-förmige Baufenster – wird zugestimmt.
2. Der Planentwurf wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung beschlossen.

Beratung: