



STADT DONAUESCHINGEN

04

Begründung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion IV“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“

Projekt-Nr.

22096

Bearbeitung

Dipl.-Ing. (TU) R. Bertram

Interne Prüfung: DW, 01.03.2023

Datum

18.04.2023

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	3
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	3
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
2.2.1 Nutzungen	6
2.2.2 Verkehrserschließung.....	6
2.2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.2.4 Immissionen	7
2.2.5 Impressionen Plangebiet	8
3. Übergeordnete Vorgaben	10
3.1. Regionalplanung	10
3.2. Flächennutzungsplan.....	11
3.3. Bestehende Bebauungspläne.....	11
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	12
3.5. Denkmalschutz	13
4. Verfahren	14
5. Artenschutz	15
6. Standortwahl	16
7. Planungskonzept	17
7.1. Baukonzept.....	17
7.2. Verkehrserschließung.....	18
7.3. Ver- und Entsorgung.....	18
7.4. Denkmalschutz	19
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
8.1. Art der baulichen Nutzung	19
8.1.1 Urbanes Gebiet	20
8.1.2 Gliederung der urbanen Gebiete	21
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.2.1 Anzahl der Vollgeschosse	21
8.2.2 Grundflächenzahl	22
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen	23
8.4. Stellplätze, Garagen und Carports	23

8.5. Nebenanlagen	23
8.6. Gemeinschaftsanlage	24
8.7. Verkehrsflächen	24
8.8. Grünflächen	24
8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
8.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	26
8.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	27
8.13. Geh- und Fahrrechte	27
8.14. Leitungsrechte	27
9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	27
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	27
9.1.1 Dachgestaltung	27
9.1.2 Fassadengestaltung	27
9.2. Werbeanlagen	28
9.3. Grundstücksgestaltung	28
9.3.1 Einfriedungen	28
9.4. Außenantennen	28
9.5. Versorgungsleitungen	29
9.6. Stellplatzverpflichtung	29
10. Flächenbilanz	29

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	4
Abb. 2: Gesamt-Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	4
Abb. 3: Vorhabenbezogener Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	5
Abb. 4: Angebots-Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	5
Abb. 5: Rahmenplan Am Buchberg, 2019.....	7
Abb. 6: Blick vom Hindenburgring auf das Kasernengebäude.....	8
Abb. 7: Blick nach Westen auf den Hindenburgring.....	8
Abb. 8: Blick in den Innenhof des Kasernenareals.....	9
Abb. 9: Luftbild der ehem. französischen Kaserne.....	9
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.....	10
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020	11
Abb. 12: Kartenübersicht der Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete.....	12
Abb. 13: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete.....	13
Abb. 14: Denkmalgeschützte Anlagen	14

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang	16
Tab. 2: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter.....	25
Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich	29

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Donaueschingen mit 22.150 Einwohnern (Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2021), ist im Südwesten Baden-Württembergs und ca. 13 km südlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen gelegen. Das Mittelzentrum gehört dem Schwarzwald-Baar-Kreis an und stellt als Quellstadt der Donau eine attraktive Wohn- und Kulturstadt mit nach wie vor hohem Entwicklungsdruck dar.

Anlass der Planung ist der Rückzug der französischen Streitkräfte in Donaueschingen im Jahr 2014, mit dem der letzte militärisch aktive Standort der französischen Armee in Deutschland aufgegeben wurde. Seit Übernahme der Flächen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden die Gebäude vom Land zunächst als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt, seit Januar 2020 ist die bedarfsorientierte Erstaufnahmeeinrichtung geschlossen. Die Grundstücke sind dann in der Folge in mehreren Schritten an die Stadt verkauft worden, der nördliche Teil im April 2017, der mittlere Bereich im Januar 2019 und das mit dieser Planung betroffene Gebiet im Juni 2020.

Insgesamt handelt es sich um einen überwiegend wohngenutzten Großbereich im städtischen Innenbereich unmittelbar nördlich angrenzend an die Kernstadt, mit dem Wunsch bzw. der Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung.

Im Jahr 2015 wurde für das gesamte Konversionsareal unter Berücksichtigung vorhandener Stadtstrukturen ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt. Nördlich des jetzt zu entwickelnden Baugebiets wurden bereits die Bebauungspläne „Konversion I“, „Konversion II“ und „Konversion III - Realschule“ aus dieser Rahmenplanung heraus planungsrechtlich gesichert und teilweise umgesetzt. Dort entstehen Doppel- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau eine Kindertagesstätte und eine Realschule.

Im November 2022 hat die DBA Deutsche Bauwert AG, Baden-Baden, die südliche Teilfläche der ehemaligen französischen Kaserne bzw. des Rahmenplans von der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, einer 100-%-gen Tochter der Stadt, gekauft. Die DBA Deutsche Bauwert ist Vorhabenträgerin und Planungsveranlasser des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Konversion IV“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Rahmenplan „Am Buchberg“

Das ca. 14 ha umfassende Gebiet des Rahmenplans „Am Buchberg“ der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, ist in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Der Südteil des Rahmenplans entspricht nahezu exakt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Konversion IV. Für den gesamten Rahmenplan werden folgende Ziele beschrieben.

„Der Rahmenplan betrachtet den historischen Bestand als Grundlage und will durch verschiedene Schwerpunkte ein Gesamtquartier mit besonderen Wohn- und Arbeitsqualitäten, eingebettet in einen neu entstehenden „Bürgerpark“ schaffen.

Die Vernetzung im Gebietsinnern soll zum Großteil durch Grünraum geschaffen werden. Terrassierung, Zonierung und Ausbildung vielseitiger Wege und Platzsituationen sollen hochwertige Freiräume und zusätzlich eine fußläufige Nähe zwischen den Standorten schaffen.

Auftakt des „Bürgerparks“ bildet der ehem. Exerzierplatz. Die Überwindung des Geländes in Richtung Norden wird durch Treppen- bzw. Rampenanlagen und Böschungen gewährleistet. Die Topografie mit Terrassierungen schafft weite Blickbezüge und fördert dadurch die fußläufige Durchwanderbarkeit.

„Zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden entsteht ein Haus der Geschichte. Es integriert Lesesäle, Arbeitsräume, Seminar- und Tagungsräume sowie einen großen Ausstellungsbereich. Eingebettet in ein Bodendenkmal (Mahnmal) bildet das Gebäude auf dem Platz den Quartiersauftakt im Süden.“

Bebauungsplan „Konversion IV“

Der Bebauungsplan „Konversion IV“ nimmt die Vorgaben des Rahmenplans für ein möglichst belebtes und durch seine neuen Bewohnerinnen und Bewohner durch Vielfalt geprägtes Stadtquartier auf, und setzt die vorhandene nördlich angrenzende städtebauliche Struktur des Wohngebiets „Konversion II“ sinnvoll fort. Die im Süden vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude der ehemaligen Kaserne/n werden zu Mehrfamilienhäusern umgebaut und umgenutzt.

Im Verhältnis zu den nördlich angrenzenden und überwiegend bereits entwickelten neuen Baugebieten des Rahmenplans liegt das Gebiet des Bebauungsplans „Konversion IV“ und der hier umgebaute Geschosswohnungsbau am tiefsten. Dieser Bereich soll terrassiert und durch Treppen und Fußwegeverbindungen mit dem im Geländeniveau höher liegenden Gebietsbereich des Bebauungsplans „Konversion III - Realschule“ sowie eines zukünftig im Nordosten angrenzenden Bebauungsplans funktionsräumlich verbunden werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die gegebene Kubatur um den ehemaligen Exerzierplatz mit den vorhandenen und zwei neuen Gebäuden, erhalten und als ein eigenständiges neues Quartier städtebaulich in die Umgebung integriert werden. Der Bebauungsplan erstreckt sich – einschließlich der von der Stadt zusätzlich einbezogenen zwei westlichen Grundstücke – über rd. 1,67 ha. Die beiden westlichen Grundstücke an der Villingener Straße mit den Flurstücks-Nummern 2440/5 und 2440/6 liegen innerhalb des Geltungsbereichs, sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und bilden im Bebauungsplan einen nicht-vorhabenbezogenen Teil.

Städtebaulich maßgebend für den Bebauungsplan ist eine Nutzungsmischung von überwiegender Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzungen, sonstigen nicht störenden kleingewerbliche Nutzungen, Kultur und einem Café mit Verkaufstheke.

In einem Neubaugebäude an der Friedhofstraße sollen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen entstehen, die nur einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen. In den beiden großen ehem. Mannschaftsgebäuden sollen neben der Wohnnutzung auch Büros, Dienstleitungen und kleinflächiger Einzelhandel ermöglicht werden, der der Nahversorgung des neu entstehenden Gebiets und der näheren Umgebung dienen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die Voraussetzungen für die beabsichtigten baulichen Nutzungen in der Folge nicht mehr gewünschter oder möglichen Nutzungen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept der Stadt (GEK 2015), dem Rahmenplan „Am Buchberg“ sowie den städtebaulichen Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten entspricht.

Mit Umsetzung des Vorhabens und der damit verbundenen Wiedernutzbarmachung von Flächen, wird die Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung im Außenbereich der Gemeinde vermieden oder deutlich verringert. Beim Vorhaben handelt es sich um eine klassische Konversion und Innenentwicklung im Sinne planerischer Ziele und Grundsätze sowie baurechtlicher Vorgaben entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG).

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **„Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. IV“** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Siedlungsbestand zu schaffen und folgende Entwicklungen und Ziele zu erreichen:

- Schaffung von Wohnraum bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung,
- Erhalt einer konfliktarmen Nutzungsstruktur/ Nutzungsmischung mit überwiegender Wohnnutzung,
- Umsetzung des denkmalfachlichen Ensembleschutzes,
- städtebauliches Einfügen des Quartiers nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung,
- Umsetzung der Ziele des städtischen Rahmenplans (insbes. funktionsräumliches Einfügen des Quartiers in die Umgebung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am Hindenburgring in einer Entfernung von ca. 500 m zur Innenstadt. Es wird im Westen begrenzt durch die Villingener Straße, im Norden durch die Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne, im Osten durch die Friedhofstraße und im Süden durch den Hindenburgring.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält auch einen nicht-vorhabenbezogenen Teil. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs beinhaltet die Flurstücke 2440/3, 2440/5, 2440/6 und 2440/20. Der Vorhabenbezogene Teil beinhaltet das Flurstück 2440/3 und 2440/20, der nicht-vorhabenbezogene Teil die Flurstücke 2440/5 und 2440/6. Das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,67 ha.

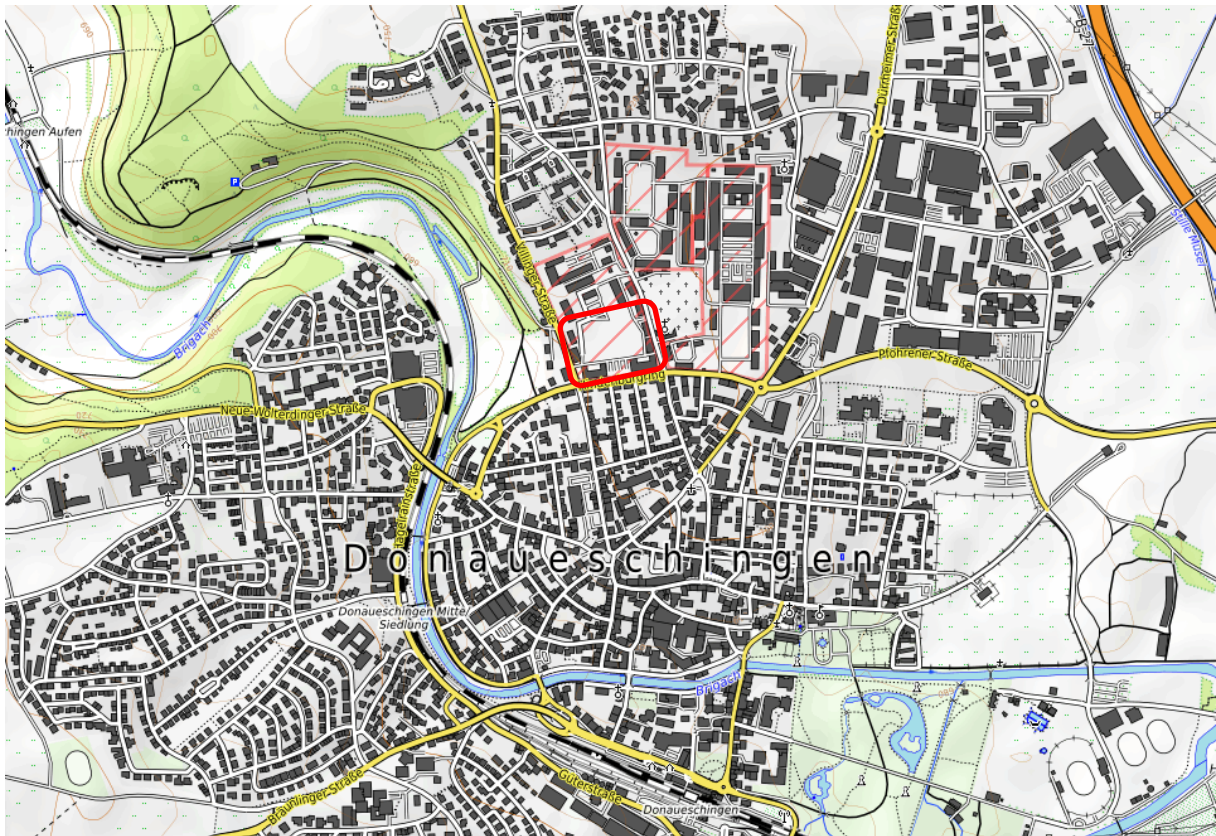


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenTopoMap 2022)

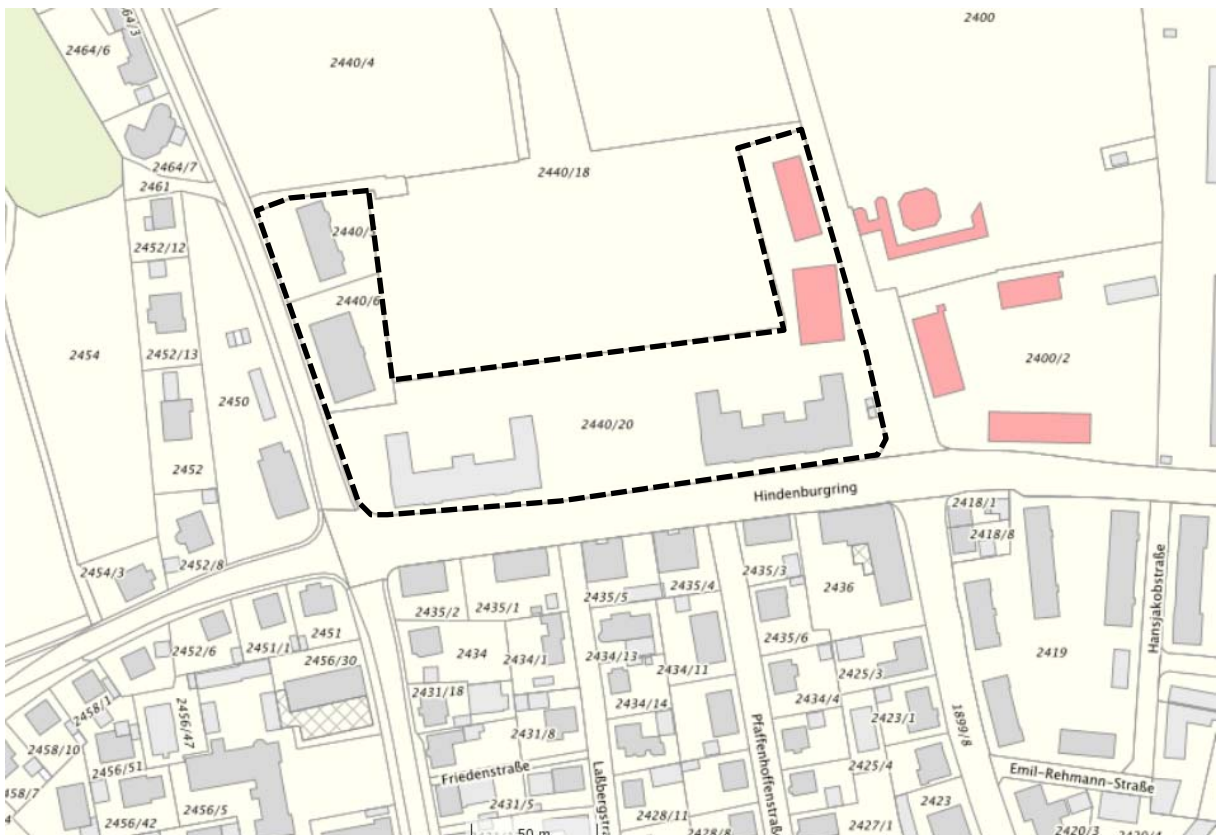


Abb. 2: Gesamt-Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: LGL BW 2022)

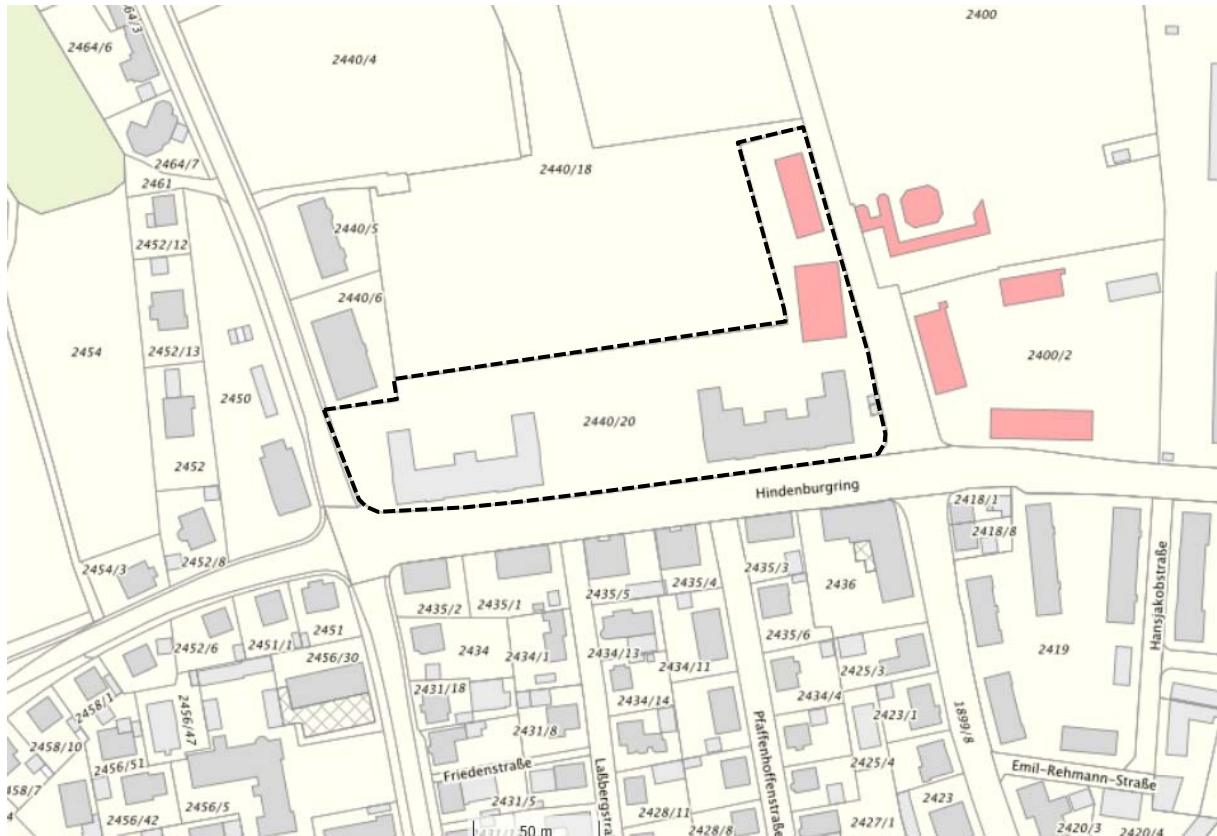


Abb. 3: Vorhabenbezogener Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: LGL BW 2022)

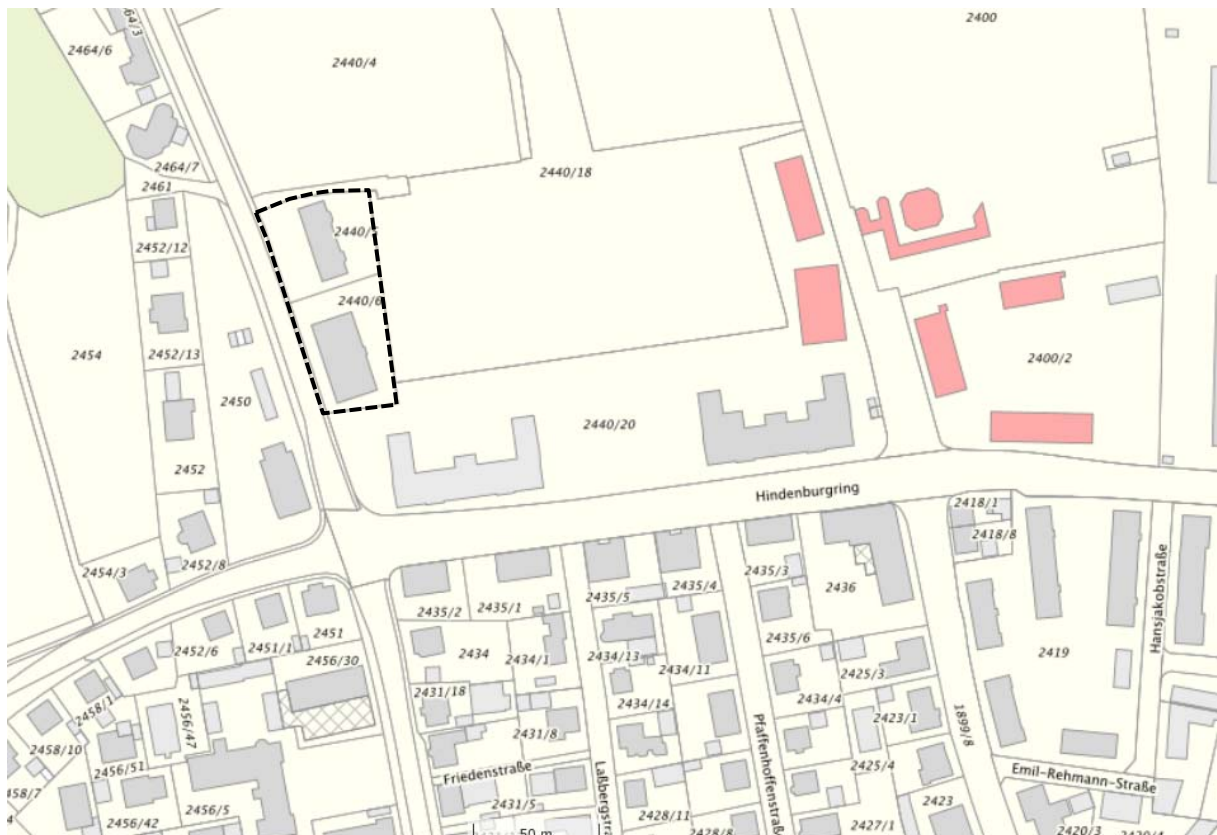


Abb. 4: Angebots-Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: LGL BW 2022)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Beim Gebiet handelt es sich um ein im Laufe der letzten ca. 100 Jahre militärisch genutztes Kasernenareal der Baujahre 1914/1922. Zunächst von der deutschen Wehrmacht („Hindenburgkaserne“) sowie nach Kriegsende bis zur endgültigen Aufgabe der französischen Armee im Juni 2014, dienten die südlichen Gebäude als Notunterkunft und Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge. Alle Gebäude stehen heute leer. Die beiden Mannschaftsgebäude am Hindenburgring (Hindenburgring Nr. 17/19 und Villinger Straße Nr. 44) sowie die im Geltungsbereich jeweils nördlichsten Gebäude an der Villinger Straße (Villinger Straße 48) und Friedhofstraße (ohne Hausnummer) stehen unter Denkmalschutz. Zugehörig zum Denkmalschutz ist auch der „Exerzierplatz“ der ehem. Hindenburgkaserne (siehe auch **Kapitel 7.4 Denkmalschutz**).

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund des Bestanderhalts der historischen Gebäude bis auf eines an der Friedhofstraße sowie auch der Erhalt des ehem. Exerzierplatzes als zukünftige Freifläche ist das Vorhandensein von Altlasten aufgrund der vormaligen militärischen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Untersuchungen zu Kampfmitteln und deren Entsorgung hat die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft veranlasst.

Die umgebenden Nutzungen sind überwiegend wohngeprägt, allerdings teilweise auch mit öffentlichen Dienstleistungen, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben besetzt. Diese Nutzungsstruktur wird im Wesentlichen auch mit dem vorbeschriebenen Rahmenplan „Am Buchberg“ bzw. für das Plangebiet „Konversion IV“ beabsichtigt.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist derzeit über den Hindenburgring, die Villinger Straße und die Friedhofstraße erschlossen bzw. wird auch zukünftig hierüber erschließbar sein. Die nächste Bushaltestelle liegt in der Dürreheimer Straße in einer fußläufigen Entfernung von 450 m. Direkt im Nordosten an das Plangebiet angrenzend wird neben einer bestehenden zusätzliche eine neue Bushaltestelle eingerichtet, die zukünftig den Linien- und Schülerverkehr andient.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Überplanung und Teil-Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Gebiets, das an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, handelt, ist ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze der umliegenden Erschließungsstraßen grundsätzlich möglich. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die Planzeichnung übernommen. Der Vorhabenträger erschließt alle Gebäude neu mit Leitungen und Kanälen von den umliegenden Straßen aus, weil die vorhandene Infrastruktur im Innern des Plangebiets im Rahmen der Bautätigkeiten, insbesondere aufgrund des Tiefgaragenbaus, abgebrochen bzw. außer Betrieb genommen werden.

2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die stärker befahrenen Straßen „Hindenburgring“ im Süden und „Villinger Straße“ im Norden an. Um insbesondere gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wird eine Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung des bestehenden und voraussichtlichen zukünftigen Verkehrs erstellt, **die in Offenlagefassung des Bebauungsplans eingearbeitet wird.**



Abb. 5: Rahmenplan Am Buchberg, 2019
Quelle: Stadt Donaueschingen

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 6: Blick vom Hindenburgring auf das Kasernengebäude.
(Quelle: bhmp)



Abb. 7: Blick nach Westen auf den Hindenburgring.
(Quelle: bhmp)



Abb. 8: Blick in den Innenhof des Kasernenareals.
(Quelle: bhm)



Abb. 9: Luftbild der ehem. französischen Kaserne.
(Quelle: SÜDWEST PRESSE vom 05.09.2020)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt.

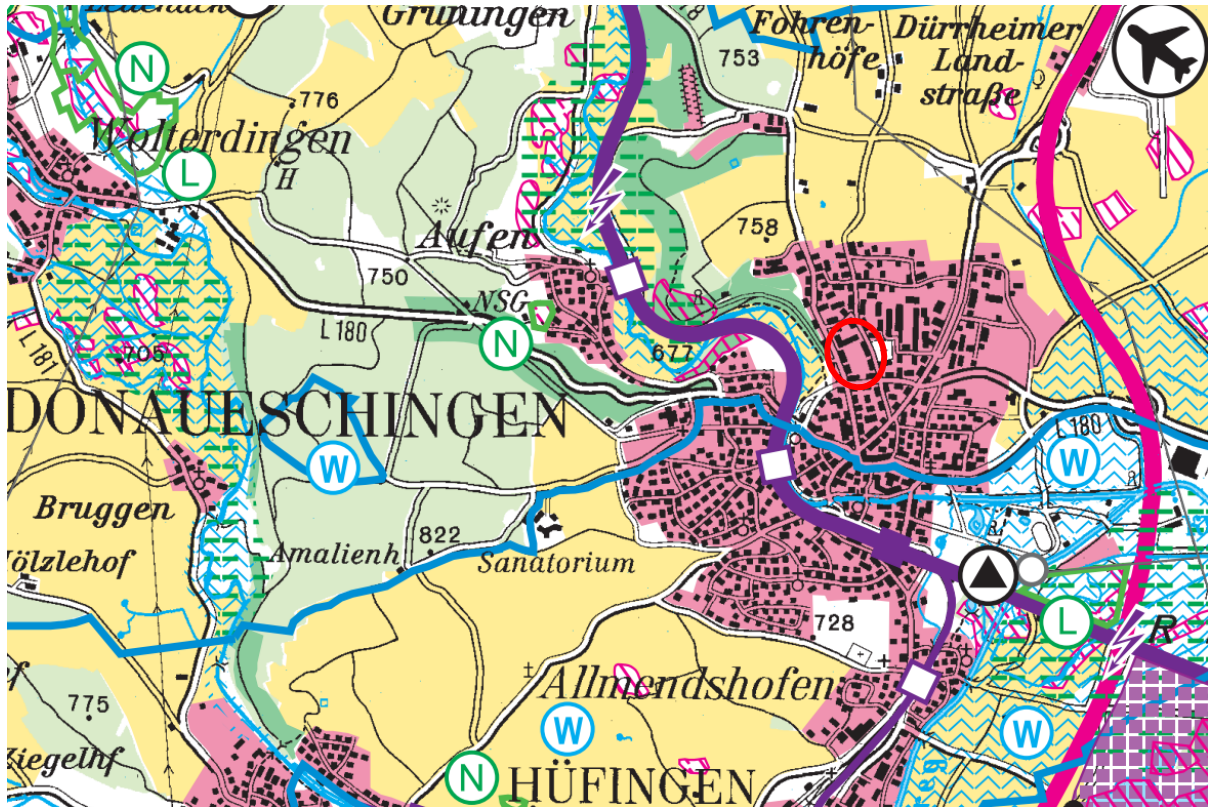


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Geoportal Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2022)

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Insofern werden durch die Planung die regionalplanerischen Zielsetzungen eingehalten bzw. umgesetzt. Die Vorgaben des Regionalplans stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

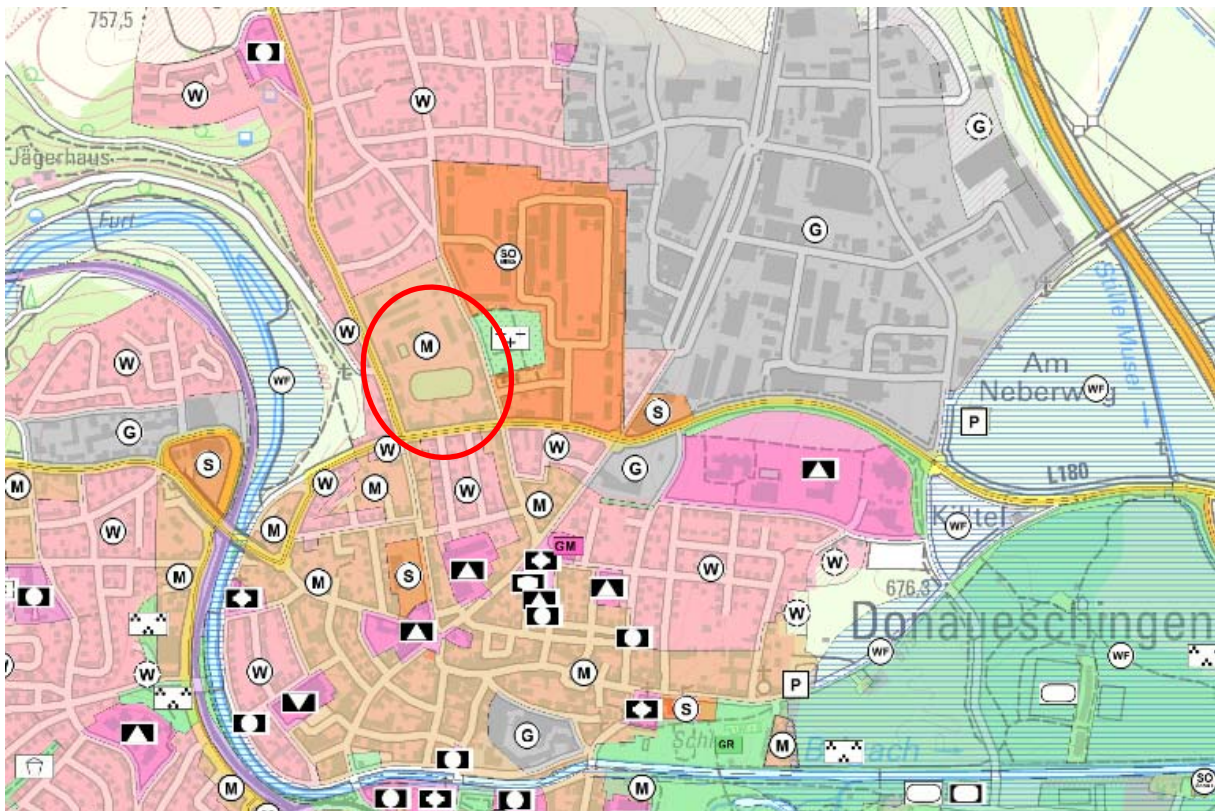


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020
(Quelle: Geoportal BW, 2022)

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion IV“ nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO somit nicht entgegen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne oder Baurechte. Nördlich mittelbar angrenzend an das Plangebiet im Gebietsbereich des Rahmenplans, bestehen die Bebauungspläne „Konversion I“ vom 19.10.2017, „Konversion II“ vom 10.05.2022 sowie Konversion III – Realschule“ vom 16.12.2022. Wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konversion IV“ sind sie aus dem Rahmenplan entwickelt. Auf der Südseite des Hindenburgs grenzt südwestlich der Bebauungsplan „Ehemalige Lehrakademie“, 1. Änderung vom 13.01.2012 sowie südöstlich der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ vom 18.02.2022 an das Plangebiet an.

Die angrenzenden Bebauungspläne haben keine baurechtlichen Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion IV“.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 140 m westliche Richtung befindet sich das Überschwemmungsgebiet „ÜSG-Brigach-Berg“ sowie in einer Entfernung von rund 400 m das Wasserschutzgebiet „WSG Gutterquelle“ (siehe Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete). Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

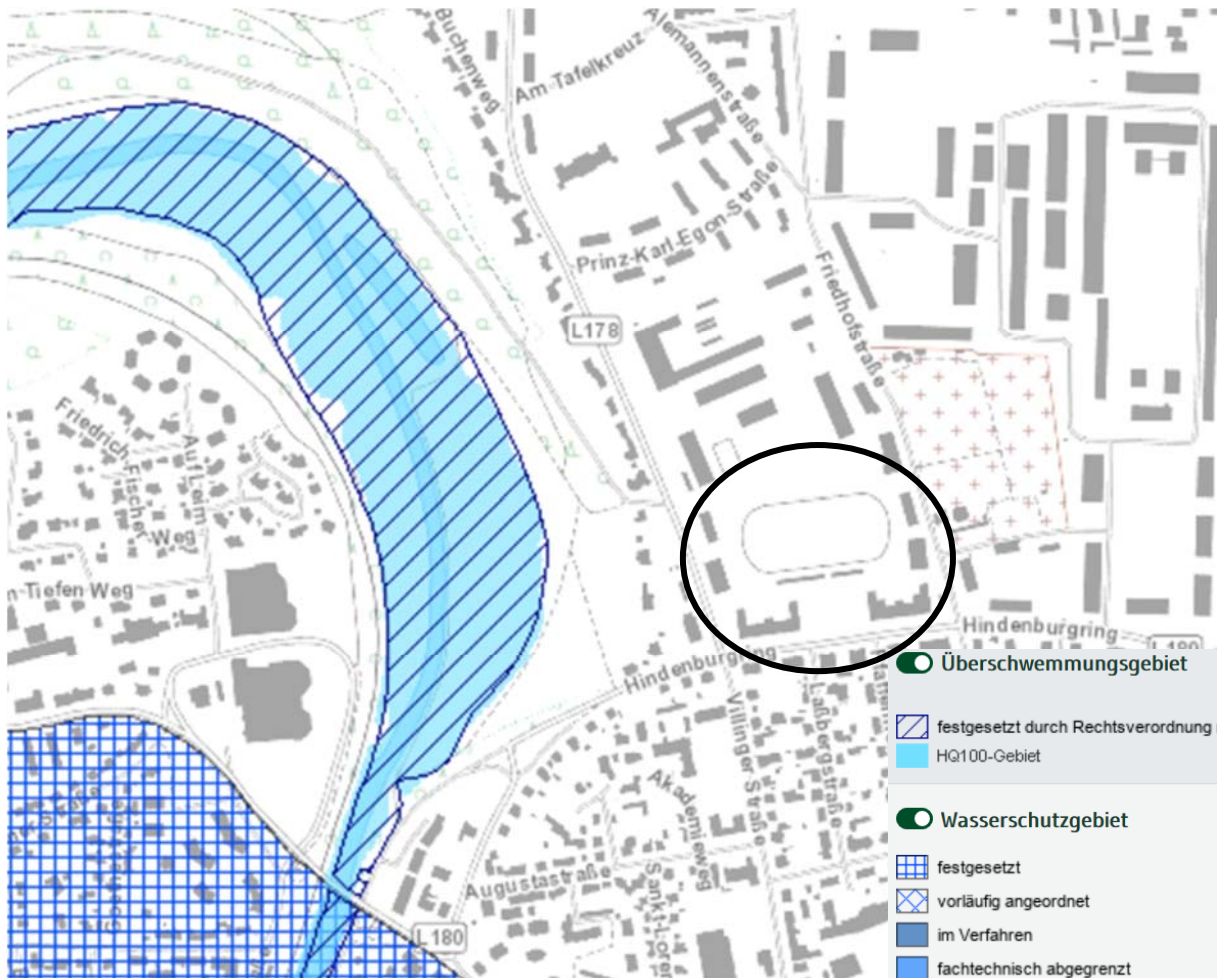


Abb. 12: Kartenübersicht der Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2022)

Weiterhin sind keine Vogelschutz- oder FFH-Gebiete von der Planung betroffen, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 240 m westlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“. Das Vogelschutzgebiet „Baar“ ist rund 70 m entfernt gelegen. (Hinweis: Mögliche Auswirkungen werden noch überprüft).

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des nationalen Schutzgebiets „Naturpark Südschwarzwald“. Gemäß § 2 Abs. 5 der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über den Naturpark „Südschwarzwald“ vom 12. Oktober 2014 gilt auf Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die

Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), der Erlaubnisvorbehalt nach § 4 nicht, sodass das Plangebiet im Sinne dieser Verordnung der Erschließungszone zugeordnet werden kann.

Auch Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

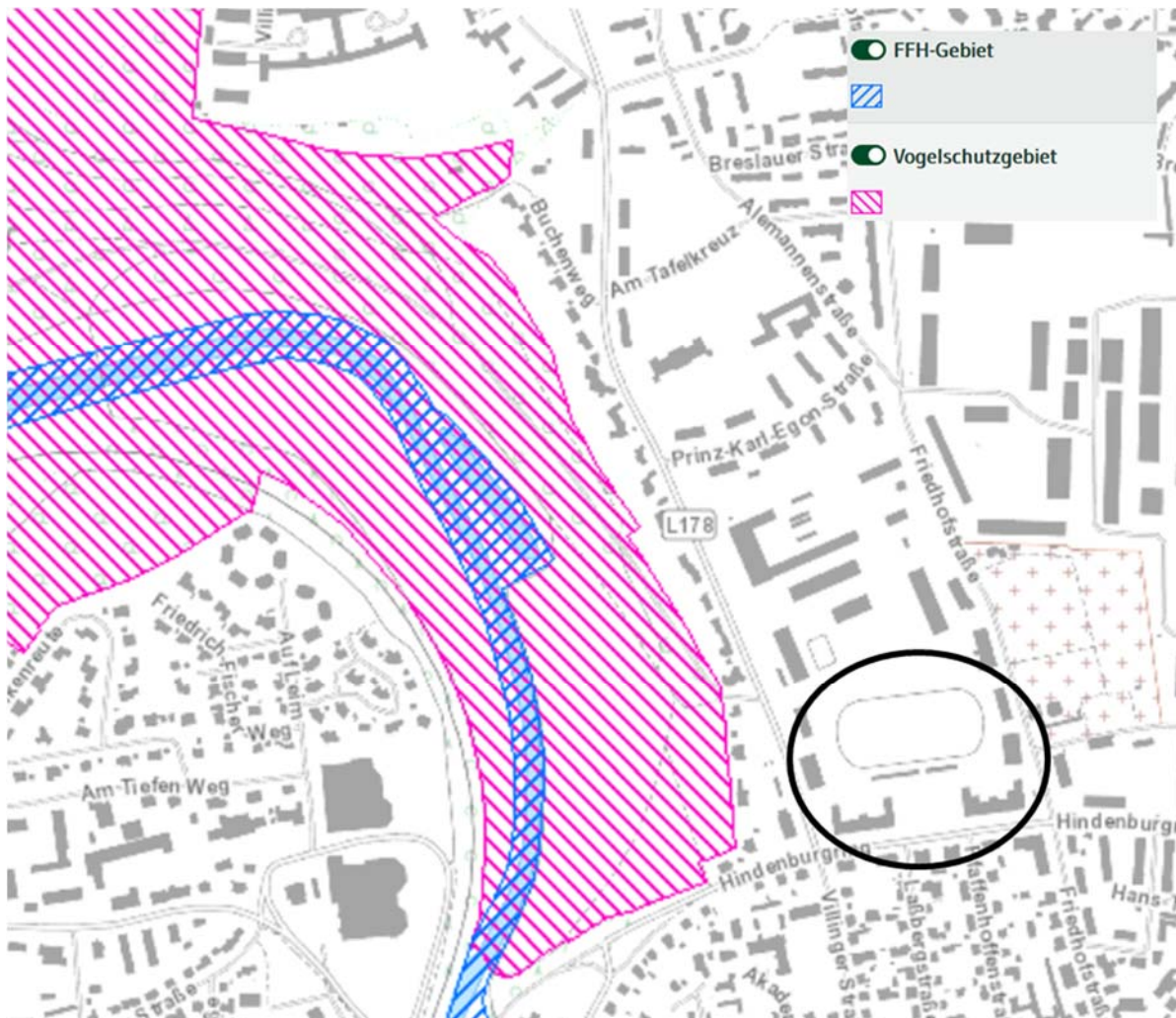
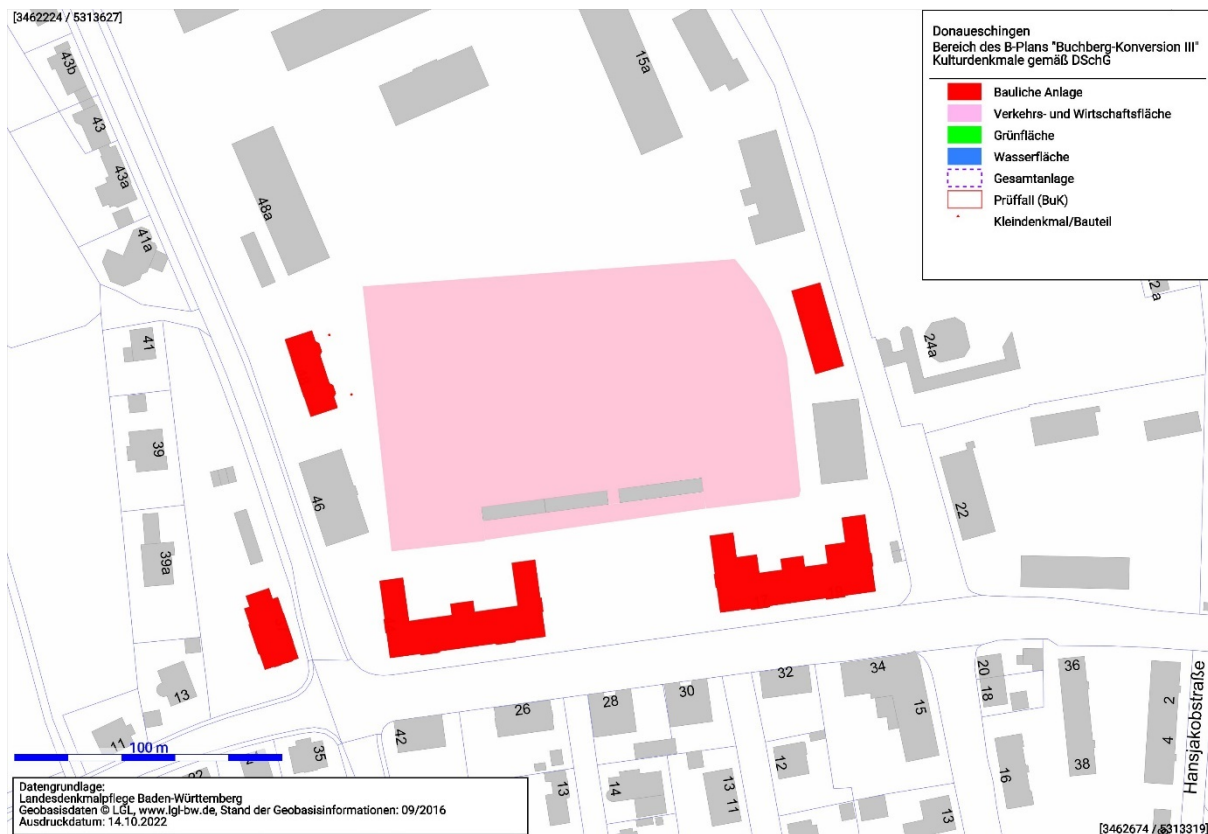


Abb. 13: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete.
(Quelle: LUBW, 2022)

3.5. Denkmalschutz

Die in nachfolgender Karte eingetragenen Gebäude- bzw.- Flächen stehen unter Denkmalschutz (siehe auch Kapitel 7.4 Denkmalschutz). Die Planung und die damit verbundene Maßnahme erfolgen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz in denkmalfachlicher und denkmalrechtlicher Hinsicht.

**Abb. 14: Denkmalgeschützte Anlagen**(Quelle: Landesdenkmalpflege BW, Geobasisdaten LGL, www.lgl-bw.de, Stand 14.10.2022)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Wohnen am Buchberg“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) aufgestellt, der um zwei Grundstücke ergänzt wird, die nicht zum Vorhaben gehören. Für diese beiden Grundstücke wird ein sogenannter „Angebots-Teil“ aufgestellt. Beide Bebauungsplan-Teile sind im Bebauungsplan „Konversion IV“ zusammengefasst und werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Überplanung des Konversionsareals sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung überwiegend zur Schaffung von Wohnraum gesichert werden. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der Neuaufstellung wird ausschließlich städtischer Innenbereich überplant. Da der Gebäudebestand im Planbereich bereits weit überwiegend besteht, saniert oder modernisiert werden soll und von bestehender Bebauung umschlossen ist, ist eine Anpassung der geplanten Nutzungen mit der vorhandenen Baustruktur gegeben. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan auf eine Wiedernutzung von Brachflächen im Sinne von § 13a BauGB abzielt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind („Kumulationsregelung“).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit rund 13.345 m² (B-Plan gesamt = 1,67 ha) und der höchsten erzielbaren GRZ von 0,8 (GRZ II) deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls hinfällig ist.

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang liegt der Bebauungsplan „Konversion III – Realschule“, sodass bei der Berechnung auch noch die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung finden würde, wenn hiermit eine Wohnbauentwicklung begründet würde. Da mit diesem Bebauungsplan ausschließlich ein Sondergebiet „Schule“ (Realschule mit angegliederter Sporthalle) ausgewiesen wird, wird der nach § 13a BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² keinesfalls überschritten.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren auch aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, ausgeschlossen werden. Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch

fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, dass im Wirkraum des Bauvorhabens artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten Habitatpotenzial haben und durch das Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Bei der Begehung im September 2022 konnte ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Mauer- und Zauneidechsen aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmender, Untersuchungsumfang empfohlen (Tab. 1).

Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	spätester Beginn
Höhlenbäume	1 Begehung	laubfreie Zeit	Ende Februar
Brutvögel	Sichtbeobachtung, Verhören - 5 Begehungen ab Sonnenaufgang	März – Juli	März
Fledermäuse	4 Begehungen des Plangebiets zzgl. Wirkraum - 4 Detektorbegehungen inkl. Ausflugskontrollen Bei Quartierpotenzial: - Horchboxen an pot. Quartierstandorten - 2 Gebäudekontrollen	Mai – August Mai – Juli Mai – Juli (Wochenstuben) Dez. – Feb. (Winterquartiere)	Mai Mai Juli Februar
Eidechsen	5 Begehungen - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – Juli	April

6. Standortwahl

Da es sich beim Standort um eine Konversion im Siedlungsbereich handelt, steht die Nachnutzung des Kasernenareals aus Gründen der strategischen Stadtentwicklung und aufgrund gesetzlicher und landesplanerischer Vorgaben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erschließungskosten, Einbindung in den Stadtkörper und seine vorhandene Infrastruktur) nicht in Frage. Vergleichbare weitere oder besser geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Die Standortentwicklung entspricht der von der Stadt beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung, die insbesondere auch mit der Rahmenplanung „Am Buchberg“ umgesetzt wird.

7. Planungskonzept

Der Planentwurf des Bebauungsplans „Konversion IV“ basiert in den Grundzügen auf dem Rahmenplan „Am Buchberg“, stellt aber eine Weiterentwicklung des Rahmenplans dar.

Zur Wiedernutzung des Konversionsareals sowie zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Donaueschingen soll der vorliegende Standort überwiegend zum Wohnen entwickelt werden. Darüber hinaus soll aber auch kleinflächiger Einzelhandel, Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige, nicht störende kleingewerbliche Nutzungen in Teilen der umzunutzenden Gebäude möglich sein.

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf nimmt die vorhandenen und zu erhaltenden Gebäude- und Freiflächen auf. Damit wird die vorhandene klare Struktur des gesamten Bauensembles zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere die der beiden ehemaligen Mannschaftsgebäude zum Hindenburgring, sowie die Orientierung der Gebäude um den ehem. Exerzierplatz, erhalten. Die im Gebiet verlaufenden Wege werden neu angelegt. Die überwiegenden Süd-Nord-Orientierung guter Fußwegeverbindungen im Plangebiet bzw. im Rahmenplangebiet ist wesentlicher Bestandteil einer erlebbaren Freiraumstruktur. Die Wege werden neu angelegt und verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger räumt der Stadt entsprechende Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit ein.

Ziel des Rahmenplans ist ein einheitlicher Grünraum in den Einzelquartieren, der die einzelnen Baugebiete gleichzeitig vernetzt. Durch ein ausgeprägtes Wegenetz zwischen Bebauung und Park sowie innerhalb der Parkanlage soll insgesamt eine hochwertige Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist eine klare Trennung zwischen der Bebauung mit ihren privaten Nutzungen und dem öffentlichem Freiraum (Bürgerpark), der durch einen weiteren nachfolgenden Bebauungsplan entwickelt wird. Die öffentlichen Grün- und Freiräume sollen auch von den Bewohnern des neuen Quartiers gut zugänglich sein, andererseits sollen an den privaten Bereichen der Wohnhäuser die Intimsphäre weitgehend geschützt sein.

7.1. Baukonzept

Nach dem Baukonzept für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans (MU1) werden die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes Friedhofstraße 15a erhalten, saniert und modernisiert. Die heutigen Gebäudekubaturen bleiben erhalten. Anstelle des abzubrechenden Gebäudes Friedhofstraße Nr. 15a wird ein neues Wohngebäude mit Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Zwischen den beiden ehem. Mannschaftsgebäuden entsteht ein weiterer neuer Gebäudekörper zur Wohn- und Gewerbenutzung.

Im Angebotsbezogenen Teil des Bebauungsplans (MU2) bleiben ebenfalls beide Gebäude Villingen Straße 46 und 48 erhalten. Für das Gebäude Nr. 48 ist allerdings eine umfassende Sanierung mit Anbau vorgesehen, der durch eine entsprechend gefasste Baugrenze baurechtlich gesichert werden soll.

7.2. Verkehrserschließung

Die Kfz-Verkehrserschließung der anliegenden Grundstücke erfolgt von der Villinger Straße und der Friedhofstraße. Vom Hindenburgring wird ausschließlich eine fußläufige Erschließung zwischen den Mannschaftsgebäuden zum Bürgerpark vorgesehen.

Für die Tiefgarage werden eine Zufahrt von der Villinger Straße und eine Ausfahrt in die Friedhofstraße vorgesehen. Eine weitere Zu- und Ausfahrt für den Erschließungsverkehr erfolgt an der Villinger Straße.

Ein vollständiges Durchfahren des Bereichs nördlich der Bestandsgebäude („Mannschaftsgebäude“) soll verkehrsrechtlich nur Einsatz- und Ver-/ Entsorgungsfahrzeugen sowie ggf. Müllfahrzeugen vorbehalten sein (ggf. durch Abpollerung). Von Osten kommend soll die Zufahrt bis zum Besucherstellplatz am neuen Mittelgebäude für Anlieferer möglich sein. Diese vorgenannten Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich | Erschließungsverkehr“ festgesetzt.

Im Gegensatz hierzu dient die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthalt | Fußgänger“ dem öffentlichen Aufenthalt und Durchgang von Fußgängern zum Bürgerpark. Auch hier ist die Durchfahrt von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen möglich, insgesamt ist diese Fläche autofrei zu gestalten.

Radfahrer sollen aufgrund der vorhandenen in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Parallelen Villinger Straße und Friedhofstraße sowie der bewegten Topografie nicht durch das Plangebiet mit seinen parkartigen Anlagen geführt werden.

Für die Erschließung der beiden Wohngebäude an der Villinger Straße wird durch Bebauungsplanfestsetzung („Verkehrsfläche“) eine direkte Erschließung von der Villinger Straße, sowie eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit über die neue innere Erschließung des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans vorgesehen. **Ob tatsächlich beide oder nur eine dieser Erschließungsmöglichkeiten realisiert wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt noch festzulegen.**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nahegelegen in der Friedhofstraße. Mit der Anlage einer Tiefgarage wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt, um sowohl wertvolle Grün- und Freizeitflächen zu erhalten und dem Menschen einen attraktiven Aufenthaltsraum zu geben.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets gilt als grundsätzlich gesichert. Sie wird vom Erschließungsträger neu geordnet. Das bestehende innere Leitungsnetz wird stillgelegt. Der Anschluss an das Breitbandnetz ist vorgesehen. Das Gebiet wird an das Nahwärmenetz angeschlossen. Im Gebiet befindet sich ein Stromhäuschen, das im zeichnerischen Teil als Versorgungsfläche festgesetzt ist.

7.4. Denkmalschutz

Denkmalgeschützt gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist die Sachgesamtheit der Bauten und des Exerzierplatzes der ehemaligen Hindenburg-Kaserne, bestehend aus den um den Kasernenhof gruppierten Bauten mit den Mannschaftsgebäuden I und II (Villinger Straße 44 und Hindenburgring 17, 19), dem Familienwohnhaus (Villinger Straße 48) und dem Kammergebäude (bei Villinger Straße 44, ohne Nummer), dem Exerzierplatz sowie dem Offizierswohnhaus (Villinger Straße 37). Das Gebäude wurde von 1914 bis 1922 nach Plänen des Karlsruher Professors Eugen Beck errichtet. Zugehörig ist auch die wohl in den 1930er Jahren hinzugefügte Zufahrt mit Wachpostenstand.

Bei der Villinger Straße 48 handelt sich um das Mannschaftsgebäude I der Hindenburgkaserne, errichtet zwischen 1914 und 1922. Das Erdgeschoss ist durch ein umlaufendes Gesimsband von den beiden Obergeschossen abgesetzt, die Monotonie der breit gelagerten Gebäudefronten ist durch flache, einachsige Risalite und Besenputz aufgelockert.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen werden aus dem baulichen Umfeld und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus der städtebaulichen Zielsetzung für den Standort abgeleitet. Da die Gebäude bis auf zwei Neubauten bereits bestehen, orientieren sich die vorgenommenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans überwiegend am Bestand.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Großgebiet „Am Buchberg“ ist weitgehend Wohnsiedlung. Dem entsprechend wurden die nördlich angrenzenden Bebauungspläne als allgemeine Wohngebietsfläche (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch hier wurde Wohnraum mit den zugehörigen Infrastrukturfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätte und Realschule neu geschaffen (Bebauungspläne „Konversion I“, „Konversion II“, „Konversion III – Realschule“). Für den südlichen Teil ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht geeignet, da die Lage am Hindenburgring und der Nähe zur Innenstadt hier zusätzlich zur Wohnnutzung auch gewerbliche, kulturelle und gastronomische Angebote ermöglicht. Im Gegensatz zu den Gebieten „Konversion I“, „Konversion II“ und „Konversion III – Realschule“, besteht an diesem Standort eine voraussichtliche Tragfähigkeit bzw. auch die städtebauliche Zielsetzung für diese genannten Nutzungen. Darüber hinaus besteht in diesem südlichen Teil des Rahmenplans auch kein Konfliktpotenzial mit gemischten Nutzungen, da die vorhandenen umgebenden Nutzungen selbst bereits überwiegend gemischt geprägt sind, bspw. mit Kleingewerbe, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen umgeben sind. Am besten geeignet, um die gewünschte Nutzungsmischung baurechtlich und in tatsächlicher Hinsicht zu ermöglichen, ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO. Das urbane Gebiet erstreckt sich auf den vorhabenbezogenen Teil und den Angebotsteil des Bebauungsplans in der Gesamtheit. Beide Gebiete stellen auch eine bauliches Ensemble und eine städtebauliche Gesamtheit dar.

8.1.1 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene und wieder zu nutzende Gebäudestruktur, sowie die umgebende und beabsichtige Nutzungsstruktur, wird das Plangebiet als urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Es werden zwei urbane Gebiete im Zeichnerische Teil festgesetzt: MU1 = vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplans und MU2 = angebotsbezogener Teil des Bebauungsplans. Die Trennung der Gebiete erfolgt aus Gründen der Abtrennung des Vorhabenbezogenen Teils sowie bestimmter differenzierender städtebaulicher Vorgaben für beide Gebiete. Beide Gebiete sind jedoch als ein städtebaulich zusammengehöriges urbanes Gebiet (Sachgesamtheit) zu sehen bzw. sollen als solches entwickelt werden.

Bei der Festsetzung für das MU wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen nach § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

Aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Gebäudestruktur prägen „Wohngebäude“ das Gebiet und sollen auch zukünftig den größten Teil der Nutzungsart einnehmen. Ebenso sollen auch die im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein, ebenso Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen entsprechen dem beabsichtigten Vorhaben sowie der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Donaueschingen gleichermaßen und sollen neu etabliert werden.

Die für die Entwicklung urbaner Gebiete angestrebte Mischung von Wohnen, Gewerbe, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Kultur und Gastronomie, wird angestrebt und mit dem Vorhaben umgesetzt.

Einzelhandelbetriebe werden als unzulässig ausgeschlossen, weil

- die Standorteignung aufgrund weitgehend fehlender und nicht gewünschter oberirdischer Stellplätze kaum gegeben ist,
- ein städtebauliches Konfliktpotenzial zur benachbarten Wohnnutzung durch Fahrverkehr und durch Lärmquellen wie Aggregaten und Ventilatoren zu erwarten ist
- sowie letztlich auch eine geringe Investitionsbereitschaft des Einzelhandels an diesem innenstadtnahen Standort besteht.

Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, werden als unzulässig ausgeschlossen, da der Standort unmittelbar an die neu entstehende Realschule angrenzt. Durch Vergnügungsstätten wären negative Auswirkungen auf die Schullnutzung sowie ungeachtet dessen auch negative städtebauliche Außenwirkungen auf das

vorhandene und neu zu entwickelnde, überwiegend wohngenutzte bauliche Ensemble zu erwarten.

Tankstellen können aufgrund ihrer Frequentierung die ruhige Wohnlage und die städtebauliche Gliederung des denkmalgeschützten Ensembles negativ beeinträchtigen und werden deshalb ebenfalls als unzulässige Nutzung ausgeschlossen.

8.1.2 Gliederung der urbanen Gebiete

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO kann eine horizontale oder vertikale Gliederung von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen bezogen auf bestimmte Geschosse oder Geschossflächen vorgenommen werden. Insofern wird für eine im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Erdgeschosszone am Hindenburgring (MU1 – neues Gebäude) bestimmt, dass hier ein Café mit Verkaufstheke zulässig ist. Der Verkauf von Bäckerei- und Caféprodukten dient der Versorgung der Bevölkerung der näheren Umgebung. Der Anteil bzw. die Fläche der Verkaufstheke ist der Gastronomiefläche unterzuordnen. Das „Café mit Verkaufstheke“ wird baurechtlich den „Schank- und Speisewirtschaften“ zugeordnet. Bei der Verkaufstheke handelt es sich um eine untergeordnete, der „Schank- und Speisewirtschaft“ zugeordnete Nutzung.

Für das urbane Gebiet wird weiter festgesetzt, dass in einem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich „MU2“ an der Villinger Straße (Angebotsteil des Bebauungsplans) nur Wohngebäude zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf den Erhalt der ausschließlichen Wohnnutzung in diesem Teilbereich der ostseitigen Bebauung der Villinger Straße als Übergang zur hier nördlich angrenzenden Wohnnutzung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

8.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximalen Gebäudehöhen werden durch die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes bei den Bestandsgebäuden fix sind.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag. Sie liegt zwischen 3- und 5 Vollgeschossen bei den Bestandsbauten und mit einer festgesetzten Spanne von „III-Staffelgeschoss und IV+Staffelgeschoss“ für die beiden Neubauten. Bei den Bestandsbauten erreichen die vorhandenen Dachgeschosse nicht überall ein Vollgeschoss i.S.d. Bauordnung. Das westliche bestehende Mannschaftsgebäude (Villinger Straße Nr. 44) hat 5 Vollgeschosse, das östliche Mannschaftsgebäude (Hindenburgring Nr. 19) hat 4 Vollgeschosse. Das denkmalgeschützte Gebäude Friedhofstraße Nr. 15b hat 3 Vollgeschosse, die beiden Gebäude der Villinger Straße Nr. 46 und 48 haben ebenfalls 3 Vollgeschosse. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird bei diesen genannten Gebäude entsprechend ihrer tatsächlichen

Geschossigkeit festgesetzt. Die Geschossigkeit beim Gebäude Villinger Straße Nr. 48 bleibt auch mit dem beabsichtigten rückwärtigen Anbau bestehen.

Die Neubauten in der Friedhofstraße und am Hindenburgring werden mit einer „Spanne von III Vollgeschossen+Staffelgeschoss bis IV Vollgeschossen+Staffelgeschoss“ festgesetzt. Dabei ist das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss. Der Neubau am Hindenburgring bleibt damit hinter den Höhen der Mannschaftsgebäude zurück, um eine aufgelockerte moderne Architektur behutsam in den historischen Bestand einzufügen. Das Staffelgeschoss tritt in der Höhenwahrnehmung des Gebäudes zusätzlich nach allen vier Seiten deutlich weniger in Erscheinung.

Die Anzahl der Vollgeschosse aller anderen Gebäude erfolgt entsprechend ihres Baubestands aus denkmalfachlichen und städtebaulichen Gründen zum Erhalt der heute vorhandenen Gesamtanlage (zeichnerischer Teil).

Tiefgaragengeschosse sind auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen des Denkmalschutzes.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die GRZ I des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans (MU1) beträgt 0,6, die des Angebotsteils (MU2) 0,7.

Bei der Berechnung der GRZ I sind die durch die überwiegend denkmalgeschützten Bestandsgebäude bereits überbauten Grundflächen, die Grundflächen der beiden neu entstehenden Gebäudekörper sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, rechnerisch einzubeziehen. Die Spielplatzfläche ist nicht mitzurechnen, da es sich hierbei um faktische, weitgehend unversiegelte Grünfläche handelt. Für das gesamte MU gilt die nach BauNVO vorgesehene Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie unterirdischen baulichen Anlagen bis zur GRZ II von 0,8 (Obergrenze). Die Überschreitung bis 0,8 ist erforderlich, um die notwendige und qualitätvolle Infrastruktur bei der überwiegenden Umnutzung der Bestandsgebäude und sowie einem teilweisen Neubau zeitgemäß nachzuziehen.

Für die „Flächen für Stellplätze“ („St“) und „Flächen für Stellplätze und Carports“ („St/Ca“) erfolgt eine separate Kennzeichnung im zeichnerischen Teil. Für den Vorhabenbezogenen Teil erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zusätzlich die Kennzeichnung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen („TG“).

Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass die vorhandenen Freiflächen von Überbauung freigehalten und optisch in den Landschaftspark einbezogen werden. Gleichzeitig wird die aufgrund der Bestandsgebäude heute faktisch vorhandene GRZ plus Ergänzungsbauten (Hindenburgring und Friedhofstraße) sowie Anbaumöglichkeit (Villinger Straße), bei einer weitgehenden Schaffung von neuem Wohnraum, den städtebaulichen Anforderungen gerecht.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baugrenzen sind aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen im zeichnerischen Teil relativ eng, mit einem Puffer von 0,5 m, um die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude gezogen, um das sich heute zeigenden Bauensemble in seinen Kubaturen und Gebäudeabständen zu erhalten. Gleichzeitig ermöglicht der Puffer eine gewisse Flexibilität, insbesondere für Gebäudesanierungen und -modernisierungen und dazu erforderliche technische Anpassungen.

Um die heute vorhandenen tatsächliche vordere Bauflucht am Hindenburgring zu erhalten, werden für die beiden Mannschaftsgebäude Baulinien festgesetzt.

Aus demselben Grund sind Terrassen außer in denen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen „Terrassen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Angestellte Balkone sind im Sinne der Wohnraumschaffung und Wohnqualität bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, um die Gebäudeansichten und ihren einheitlichen Gesamtcharakter in der Erdgeschosszone nicht zu verstellen. Weiterer wesentlicher Grund ist die Freihaltung dieser oberirdischen Flächen für Grünfläche, die mit dem zukünftigen Bürgerpark verbunden und als zusammenhängende Freifläche wahrgenommen werden sollen. Aus dem selben Grund sind nur die bestehenden Carports an der Villinger Straße auf einer hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Die privaten Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage („TG“) untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze werden in Stellplatzanlagen zusammengefasst und als solche festgesetzt („St“). Die Flächen, auf denen Stellplätze auch überdacht als Carport ausgeführt werden können, sind in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden bzw. diesen zugeordnet, ebenfalls im zeichnerischen Teil als „Flächen für Stellplätze und Carports („St./Ca“) festgesetzt. Darüber hinaus wird eine zentrale Stellplatzfläche für Besucher festgesetzt („BSt“), die sowohl dem Café- als auch dem „Bürgerpark-Besucherverkehr“ dienen soll.

8.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden im gesamten Geltungsbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen, um das einheitliche und freie Sichtfeld der Erdgeschosszone nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für die Freistellung vor den Gebäuden als auch im rückwärtigen Platzbereich. Müllbehälter sind keine Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Terrassen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, um auch hierdurch ungünstigen Verbauungen bzw. Möblierungen sowie Konflikte zwischen dem privaten und öffentlichen Raum zu vermeiden.

Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden in den Baugebieten als Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

8.6. Gemeinschaftsanlage

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Es handelt sich um eine private Fläche, die entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans als Grünfläche entwickelt wird.

8.7. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Für die Tiefgarage werden eine Zufahrt von der Villingener Straße und eine Ausfahrt in die Friedhofstraße festgesetzt. Eine weitere Zu- und Ausfahrt für den Erschließungsverkehr des MU1 erfolgt an der Villingener Straße.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Aufenthalt | Fußwege“ dient dem Aufenthalt, der fußläufigen Durchwegung der Eingangsachse des Quartiers am Hindenburgring und dem Zugang zum „Bürgerpark“ von Süden sowie der Durchfahung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich | Erschließungsverkehr“ dient der Erschließung des Gebiets, der Durchfahung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen und dem Zulieferverkehr.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ soll den Bewohnern als zentrale Müllsammelplätze dienen. Da hier eine hohe Einwohnerdichte besteht, soll durch die Konzentration der Müllbehälter einer Behinderung des Verkehrs vermieden und eine effiziente Abholung durch den Abfallentsorgungsbetrieb gewährleistet werden. Sie werden an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Die Müllsammelplätze werden als überdachte und umschlossene Einhausungen vorgesehen.

MU2 enthält eine zusätzliche nördliche Ein- und Ausfahrt an der Villingener Straße zur Erschließung der beiden Gebäude Villingener Straße 46 und 48. Ob diese Erschließung und zusätzlich die Erschließung der beiden Gebäude über MU 1, oder nur eine der beiden Erschließungen umgesetzt wird, soll im Laufe des weiteren Planverfahrens entschieden werden.

8.8. Grünflächen

Grünflächen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Mit Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans

werden jedoch private Grünflächen faktisch zwischen den Gebäuden als „Grünanlagen“, als „Hausgärten“ sowie als „Kinderspielplatz“ entstehen. Für diese Flächen gilt, dass hier zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig sind.

Auf der Fläche des ausgewiesenen Kinderspielplatzes sind entsprechende Spielflächen und Spielgeräten vorgesehen. Zulässig sind auch hier Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Auswirkungen der Planung auf die sonstigen Schutzgüter in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 2: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
Mensch	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung führt zur Schaffung von Wohnraum und stärkt somit die Einwohnerdichte und die Tragfähigkeit vorhandener oder möglicher Infrastrukturen.
Tiere und Pflanzen	Die Gebäude sind bereits vorhanden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Umbauten in und an den Bestandsgebäuden können dennoch Beeinträchtigungen für, in und am Gebäude, lebenden Vögel und Fledermäuse entstehen. Um diese Wirkung einschätzen zu können sind weitere Untersuchungen notwendig. Die Flächenarbeiten am Parkplatz und den Grünflächen könnten Beeinträchtigungen für Reptilien, Fledermäuse und Vögel (Freibrüter) mit sich bringen. Auch hier sind weitere Untersuchungen notwendig, um die Betroffenheit einschätzen zu können. Eine detailliertere Herleitung dieser Anforderungen findet sich in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (BHMP 2022, ASVP Buchberg Donaueschingen).

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
	Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung bleiben unverändert.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert. Aufgrund der Modernisierung der Gebäude im Passivhausstandard ist von positiven Auswirkungen bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum als Innenentwicklung zu erwarten
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Gebäudehöhen- und Kubaturen bleiben unverändert und die ortsbildverträgliche Außenwirkung des Gebiets wird durch die örtlichen Bauvorschriften gesichert.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung wertet das bestehende Kulturgut auf und sichert es bauplanungsrechtlich für kommende Generationen.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich nicht.

8.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen, um die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen zu mindern und so zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen.

Wird nach Vorliegen der Immissionsprognose Verkehr ergänzt.

8.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

erfolgt ggf. im weiteren Verfahren

Die Vorgaben dienen der Ergänzung des Bürgerparks, der einheitlich gestalteten Fassung des städtebaulichen Ensembles und der Verbesserung des Mikroklimas. Letzteres hat besondere Bedeutung, da eine Dachbegrünung aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben (Satteldächer) nicht möglich ist.

Es werden Mindestvorgaben für die erforderlichen Pflanzqualitäten, Wurzelraum und Pflanzgrube festgesetzt, um Anwuchs und den dauerhaften Bestand der Bäume zu gewährleisten.

8.12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

erfolgt ggf. im weiteren Verfahren

8.13. Geh- und Fahrrechte

Für den gesamten Bereich der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ wird im VBP ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit begründet. Auf einen Eintrag im zeichnerischen Teil wird verzichtet. Zukünftige verkehrsrechtliche Regelungen in den „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wie bspw. Durchfahrverbote oder Beschränkungen für bestimmte Nutzergruppen bleiben hiervon unberührt.

8.14. Leitungsrechte

die Begründung von Leitungsrechten erfolgt ggf. im weiteren Verfahren

Die festgesetzten Leitungsrechte samt Schutzstreifen dienen einer bestehenden/geplanten **welche Anlage/Leitung** des **von wem** und sichert dessen Bestand und Unterhaltung. Die Bau-beschränkungen in den Schutzstreifen gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Daher wurden diese als redaktionelle Hinweise übernommen.

Siehe separater Plan „vorhandene Leitungsrechte“

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachformen „Walmdach (WD)“ als Bestandsdachform sowie „Satteldach (SD)“ und „Flachdach (FD)“ als neue Dachformen vermitteln zwischen der traditionellen und einer modernen, energie- und bauflächensparende Gestaltung der Dachlandschaft des Bauensembles. Das Ziel des Erhalts des historischen bzw. heutigen Erscheinungsbildes sowie grundsätzlich der Erhalt des einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes, wird hiermit erreicht, weil die neuen Dachformen weder in ihrer Höhe, noch in ihrer Baumasse auffällig in Erscheinung treten. Die festgesetzte Dachformen orientieren sich gleichsam an der ortstypischen Bauweise.

9.1.2 Fassadengestaltung

wird nach Vorliegen denkmalschutzfachlicher Anregungen ggf. ergänzt

9.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des denkmalgeschützten Ensembles, bei dem Außenwerbung grundsätzlich beschränkt ist. Fremdwerbungen sowie Pylone, Fahnen, Banner und Segel sind nicht zugelassen, um den Charakter der historischen Anlage nicht zu stören. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

9.3. Grundstücksgestaltung

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützen einen Grundzug der Vorhaben- und Erschließungsplanung, den neu zu inszenierenden „Exerzierplatz“ samt umkränzter Freiflächen, als Teil des Bürgerparks an die sich nördlich anschließenden Grün- und Freiflächen anzuschließen. Dies entspricht auch den Vorgaben des städtischen Rahmenplans „Am Buchberg“.

9.3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen, um die Erscheinung der Gesamtanlage samt der Erdgeschossenebene optisch zu erhalten. Auch die Einsehbarkeit des historischen Innenbereichs des Ensembles mit seinem ehem. Exerzierplatz soll mit dieser Regelung gewährleistet sein.

In diesem nach innen gerichteten Platzbereich (ehem. Exerzierplatz/Rückseite der Hauptgebäude) sind tote Einfriedungen jeglicher Art auch ausgeschlossen, um eine freie Sichtbarkeit und Erlebbarkeit eines möglichst großen und offenen Platzes zu erreichen.

In diesem Bereich Platzbereich (ehem. Exerzierplatz/Rückseite der Hauptgebäude) sind zur Abgrenzung der privaten Grundstücke der Hauptgebäuderückseiten (ehem. Exerzierplatz) zu den öffentlichen Freiflächen, jedoch lebende Einfriedungen (Hecken) bis zu max. 1,5 m Höhe zulässig.

Die vorgegebene maximale Höhe lebender Einfriedungen (Hecken) liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein offenes Platzbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre sichert.

9.4. Außenantennen

Der Ausschluss von Außenantennen verhindert das Anbringen von technischen Anlagen an der Hauptgebäudedefassaden und Dächern, mit dem das harmonische Erscheinungsbild des historischen Ensembles erheblich gestört würde.

9.5. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9.6. Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 Pkw zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von Pkws auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass dieser Stellplatzbedarf (überwiegend durch Tiefgaragenstellplätze) gesichert ist.

Für Wohngebäude oder Wohnungen, die im geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau hergestellt werden, gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit, weil davon auszugehen ist, dass aufgrund der Einkommenssituation der Haushalte sowie der Nähe zu Innenstadt und wichtigen Infrastruktureinrichtungen durchschnittlich nur ein Pkw pro Wohneinheit vorhanden ist. Ebenso gilt ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Größe unter 50 m² Gesamtfläche, da auch hier davon auszugehen ist, dass pro Singlehaushalt nicht mehr als ein Pkw pro Person bzw. Haushalt vorhanden ist.

10. Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet	10.470 m ²	62,7 %
Verkehrsflächen insgesamt	2.930 m ²	17,5 %
- Private Verkehrsfläche	220 m ²	1,3 %
- Zweckbestimmung: „Aufenthalt Fußgänger“	1.385 m ²	8,3 %
- Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich Erschließungsverkehr“	1.330 m ²	8,0 %
- Zweckbestimmung: „Müllsammelplatz“	85 m ²	0,5
Versorgungsfläche	25 m ²	0,2 %
Spielplatz	245 m ²	1,5 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	16.690 m²	100 %