

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.07.2017		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Konversion I" - Offenlegungsbeschluss</b>		
Anlagen	3		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-096/15	Sitzung GR-O	Datum 13.10.2015

### Erläuterungen:

Mit dem Bebauungsplan „Konversion I“ soll der erste Abschnitt des neuen Quartiers Am Buchberg planungsrechtlich neu geordnet werden. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Gesamtareals. Dem Bebauungsplanentwurf wurde der Rahmenplan zu Grunde gelegt.

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entlang der Villinger Straße sieht der Rahmenplan den Erhalt von sechs Mehrfamilienhäusern vor. Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden hier zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Walmdach festgesetzt. Die Baufenster wurden so gewählt, dass bauliche Erweiterungen möglich sind.

Östlich wie auch westlich hinter dieser Bebauung werden Baufenster für Einzelhäuser festgesetzt. Auf der westlichen Seite können drei Bauplätze – darunter auch die ehemalige Kommandeursvilla (westlichster Bauplatz) – über den Buchenweg erschlossen werden, während zwei Bauplätze im nördlichen Bereich über Geh- und Fahrrechte an die Villinger Straße angebunden werden. Für die Erschließung der östlichen Bauplätze werden zwei Stichstraßen angelegt. Die späteren Grundstücke werden sich in Grundstücksgrößen von 440 bis 800 m<sup>2</sup> aufteilen lassen.

Für den neuen Stadtteil Am Buchberg wurde mit dem Rahmenplan ein modernes städtebauliches Konzept entworfen. Bei der Bauform der Einzelhäuser soll diese klare und mutige Formensprache fortgeführt werden. So werden für die Einzelhäuser flach geneigte Dächer von 0 bis 12° festgesetzt. Durch festgeschriebene Maßregeln sollen zudem Staffelgeschosse und großflächige Dachterrassen ermöglicht werden. Mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung wird der neue Stadtteil ein ganz eigenes Stadtbild entwickeln. Und auch energetisch bieten Flachdachgebäude große Vorteile. Die immer mehr nachgefragten Niedrigenergie- oder Passivhäuser sind hier besonders gut umsetzbar.

Entlang der großzügigen Parkanlagen gilt es, wo möglich und sinnvoll, so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Die Fußwege sind breit ausgelegt und auch für Pflegearbeiten ausreichend dimensioniert.

Zur Errichtung der geplanten Kindertagesstätte an der Alemannenstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Da der Architektenwettbewerb erst in den

kommenden Wochen durchgeführt wird und heute nicht klar ist, wie die baulichen Anlagen im Detail organisiert sein werden, wurden die weiteren Festsetzungen möglichst allgemein gehalten. Da auch dieses Grundstück im Besitz der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen ist, wird der planungsrechtliche Steuerungsbedarf jedoch als gering angesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (**Anlage 1**), die Begründung (**Anlage 2**) sowie der zeichnerische Teil (**Anlage 3**) werden Teil der öffentlichen Auslegung. Der Umweltbericht, als weiterer Bestandteil der Begründung, kann bei Herrn Tempelmann im Rathaus 1, 2. OG, Zimmer 304 während der Öffnungszeiten eingesehen oder per Mail unter der Adresse [jens.tempelmann@donaueschingen.de](mailto:jens.tempelmann@donaueschingen.de) im PDF-Format angefordert werden.

5 BM
---------

Beschlussvorschlag:

Der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Konversion I“ wird zugestimmt.

Beratung: