

Große Kreisstadt Donaueschingen

Bebauungsplan

„KONVERSION I“

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Fest- setzungen und örtlichen Bauvor- schriften

vom 19.10.2017

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Gesamtkonzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Donaueschingen beherbergte fast 50 Jahre lang das 110. Infanterieregiment und seit 24 Jahren einen deutschen Militärstandort der Deutsch-Französischen Brigade. Im Jahr 2013 beschloss das französische Verteidigungsministerium das 110. Infanterieregiment der Deutsch-Französischen, als letzten in Deutschland stationierten rein französischen Verband, aufzulösen. Der Auflösungsappell folgte am 24. Juni 2014, woraufhin insgesamt 750 Soldaten und deren Angehörige abgezogen wurden. Dadurch erhält die Stadt Donaueschingen die Gelegenheit ein ca. 14 ha großes, innenstadtnahes Areal zu überplanen, zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt hat deshalb im Juli 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung eine städtebauliche Konzeption über den gesamten Bereich erarbeiten lassen. Dabei sollte das vormals verschlossene Areal geöffnet und in die Stadtstruktur integriert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele, des im September 2015 gekürten Siegerentwurfes des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH umgesetzt werden. Ziel der Planung ist es, ein neues Stadtquartier innerhalb Donaueschingens zu schaffen und dies attraktiv zu gestalten. Dabei soll das Konzept das Grundgerüst für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Umsetzung der ehemaligen Militärfächen nördlich der Innenstadt darstellen. Die Veränderung einer ehemals introvertierten und im Südteil geschlossenen Kasernenfläche zu einem offenen Stadtraum bildet die Leitidee des Entwurfs. Das Rückgrat des Konzepts stellt der innenliegende Grünraum in Nord-Süd Richtung dar. Mit verschiedenen Schwerpunkten soll ein Gesamtquartier mit besonderen Wohn- und Arbeitsqualitäten entstehen.

Da das Gesamtgebiet in mehreren Schritten entwickelt werden soll, werden dementsprechend verschiedene Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den nördlichen Bereich der Gesamtfläche.

Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen am 13.10.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus.

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, genehmigt am 10.09.2003, ist die Stadt Donaueschingen als „Mittelzentrum“ ausgewiesen und liegt auf der Landesentwicklungsachsen „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen - Geisingen/Immendingen – Tuttlingen – (-Meßkirch)“, „Villingen-Schwenningen - Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen (-Singen [Hohenwiel])“, „Vil-

lingen-Schwenningen – Donaueschingen (-Schaffhausen)“ und „Villingen-Schwenningen – Donaueschingen (- Titisee-Neustadt)“.

Das Plangebiet ist hauptsächlich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Nordwesten ist ein Teilbereich als Schutzwald bzw. Sonstige Waldfläche dargestellt.

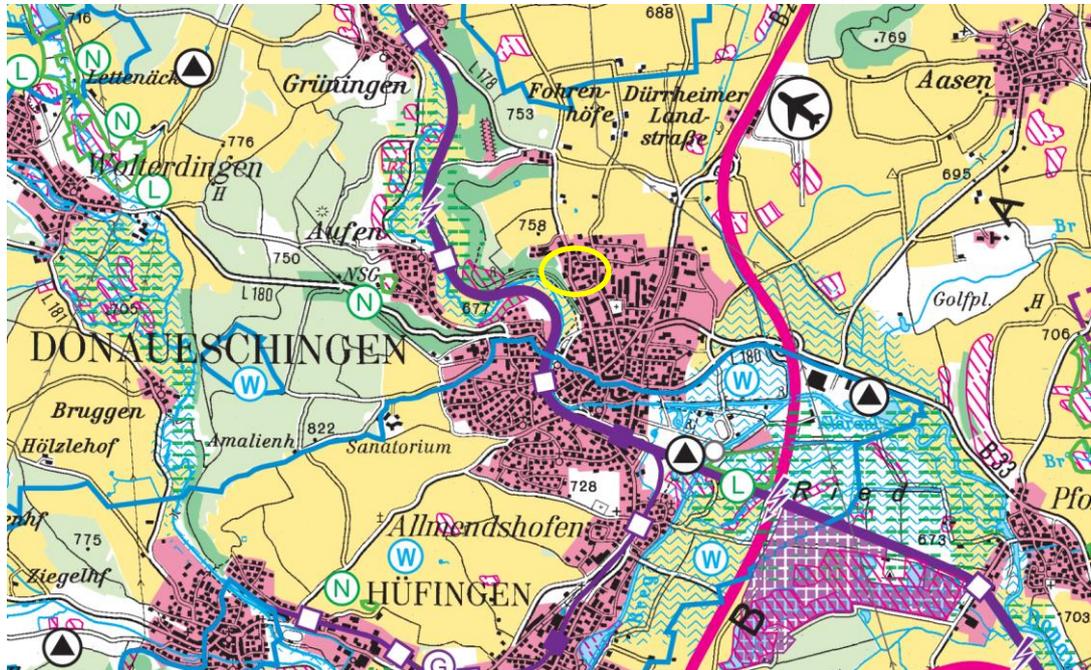


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, genehmigt am 10.09.2003, mit Planbereich in gelb

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen, ist das Plangebiet „Konversion I“ als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abbildung 2). Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

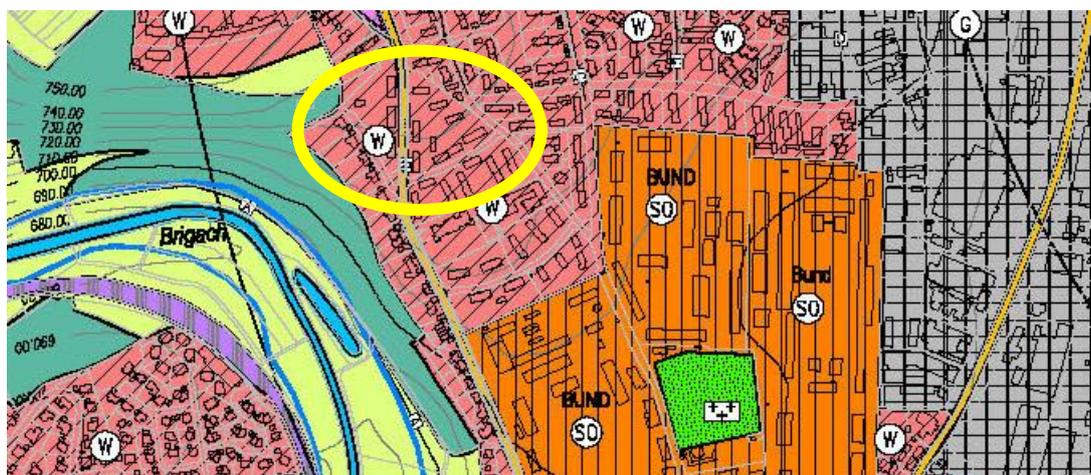


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen mit Planbereich in gelb

2.3 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan greift im Norden und Nordosten in Teilbereichen in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Tafelkreuz“, genehmigt am 28.08.1980 ein. Im Süden liegt ein kleiner Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Buchberg“, genehmigt am 28.09.1966. Die bisher für diese Bereiche geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Konversion I“ außer Kraft.



Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan „Konversion I“ (in rot) mit BP „Am Buchberg“ links, „Am Tafelkreuz“ rechts oben.

2.4 Waldumwandlung

Im Nordwesten reichen Waldflächen in das Plangebiet hinein. Die in diesem Bereich im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (ein Bestandsgebäude und drei Neubauten) halten teilweise den nach LBO geforderten Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung nicht ein.

Um die geplante Bebauung realisieren zu können und die bestehende Bebauung zu sichern, wurde in enger Abstimmung mit dem Forstamt, ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) gestellt. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde mit Schreiben vom 27.07.2017 ausgesprochen.

Inhalt der geplanten Waldumwandlung ist die Teilfläche A mit ca. 801 m² und die Ausgestaltung eines dauerhaften Waldtraufs auf Teilfläche B mit ca. 245 m².

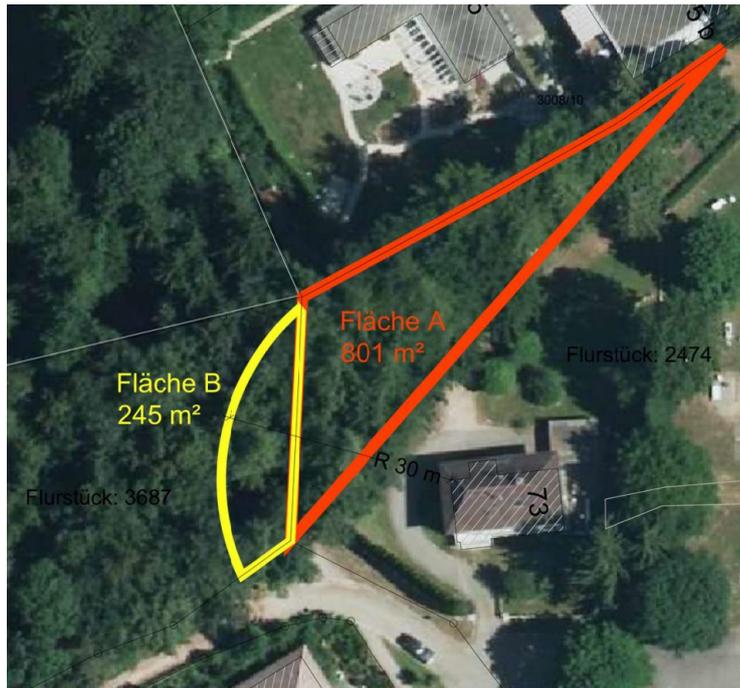


Abbildung 4: Antrag auf Waldumwandlung, Flächen, Stand 01.06.2017.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Donaueschingen ist die zweitgrößte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises. Das Mittelzentrum liegt ca. 14 km südlich von Villingen-Schwenningen und ca. 67 km östlich von Freiburg im Breisgau.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Donaueschingen liegt an der Bundesstraße B 27 bzw. Bundesstraße B 33.

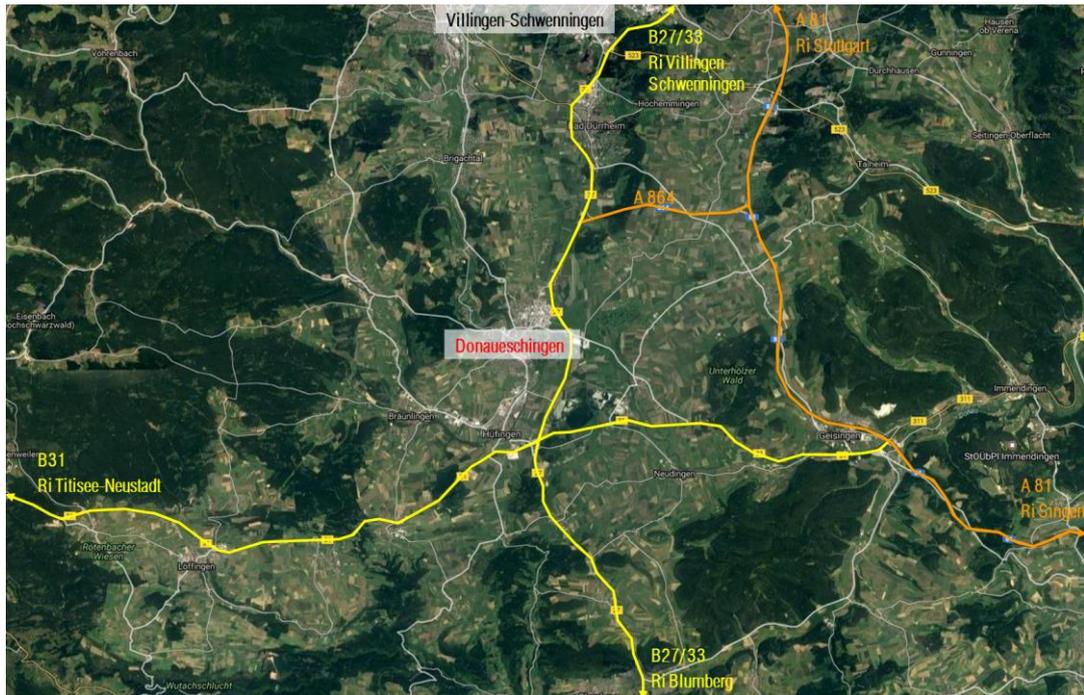


Abbildung 5: Stadt Donaueschingen im Großraum (Quelle: Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2017 TerraMetrics)

Im Bahnhof Donaueschingen befindet sich der Anfangspunkt der Donautalbahn nach Ulm, eine Haltestelle des Intercitys und der Ringbahn sowie der Höllentalbahn nach Freiburg. Durch den Bahnhof verläuft ebenfalls die Bahnverbindung der Schwarzwaldbahn von Karlsruhe nach Konstanz.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Stadt Donaueschingen in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten, im Naturraum Baar (Naturraum-Nummer 121).

Der Naturraum erstreckt sich mit ca. 410 km² zwischen Schwarzwaldrand und Schwäbischer Alb, zwischen Wutachschlucht und Schwenninger Moos. Die Baar ist eine von offenem Land geprägte Hochfläche im Süden Baden-Württembergs mit durchschnittlichen Höhen um 700 m.

Eine klimatische Besonderheit ist das Kaltluftbecken bei Donaueschingen, das zu den kältesten Stellen Deutschlands gehört. Hier tritt im langjährigen Mittel noch vor dem nahegelegenen Schwarzwald bereits Ende September der erste Nachtfrost auf. Aufgrund von geringen Niederschlägen und niedrigen Temperaturen im Winter war das Gebiet schon früh besiedelt und gehört zu den Altsiedelräumen Südwestdeutschlands.

Die Baar ist ein wichtiger Verbindungsraum zwischen den Siedlungsgebieten des Neckarraumes, des Hochrheins, der Donau und dem Oberrhein.

(Quelle: LuBW)

3.3 Topographie

Das Plangebiet hat mit ca. 734 m ü. NN seinen Hochpunkt im Nordwesten und fällt in Richtung Südwesten auf ca. 722,5 m ü. NN.

3.4 Bestehende Nutzung

Während der militärischen Nutzung des Plangebietes diente dieses vor allem der Unterbringung der Soldaten und deren Familien. Die vorherrschende Bebauung ist die des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Die Gebäude sind meist dreigeschossig und besitzen teils ausgebaute Dachräume. Ergänzt wird die durchgrünte Wohnbebauung mit der Kommandeursvilla am Buchenweg.

Die Erschließung erfolgt durch die Villingener Straße, den Buchenweg und die Straße „Am Tafelkreuz“ als Verbindung zur Alemannenstraße.

Durch die Planungen wird das Gebiet einen umfassenden Wandel erfahren. Insgesamt werden im Bereich „Konversion I“ 14 Gebäude sowie die Straße „Am Tafelkreuz“ zurückgebaut. Kürzlich sanierte Gebäude oder die, die einer Sanierung grundsätzlich zugeführt werden können und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind (Villingener Straße Nr. 52 („0034CN“), 54 („0034CN“), 56 („0021CN“), 58 („0035CN“), 64 („0036CN“), 67 („0026CN“), 71 („0028CN“), 73 („0029CN“)), bleiben erhalten.

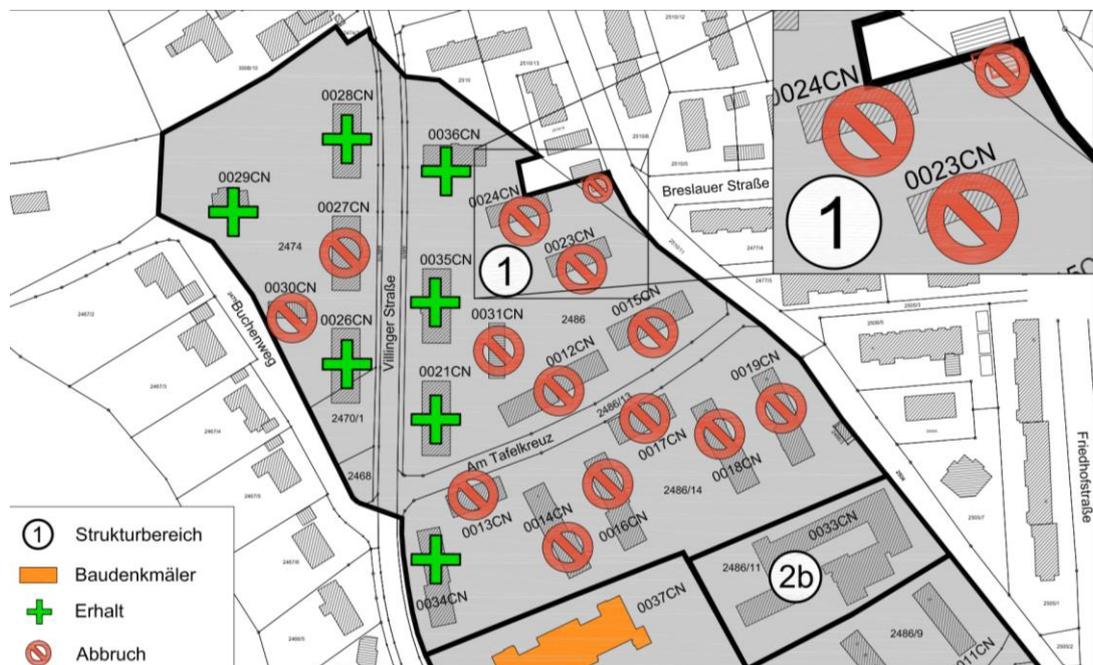


Abbildung 6: Abbruchkonzept Strukturbereich 1, Stand 08.06.2017, Stadtbauamt Donaueschingen

4 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der Abzug der französischen Streitkräfte eröffnete der Stadt Donaueschingen die einmalige Gelegenheit ein innenstadtnahes Areal zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Juli 2015 lobte die Stadt eine Mehrfachbeauftragung aus, mit dem Ziel das vormals verschlossene Areal zu öffnen und in die Stadtstruktur zu integrieren. Im September 2015 entschied sich die Jury für den Entwurf des Planungsbüros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart. Der Entwurf überzeugte das Beurteilungsgremium durch die sich nach Süden verdichtenden aufgelockerten Bauformen, für die stets eine richtig gewählte städtebauliche Maßstäblichkeit angesetzt wurde. Mit dem sogenannten Bürgerpark sind or-

dentliche Nord-Süd- wie auch West-Ost-Verknüpfungen mit Grünpolen im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes und dem Casino geschaffen worden.

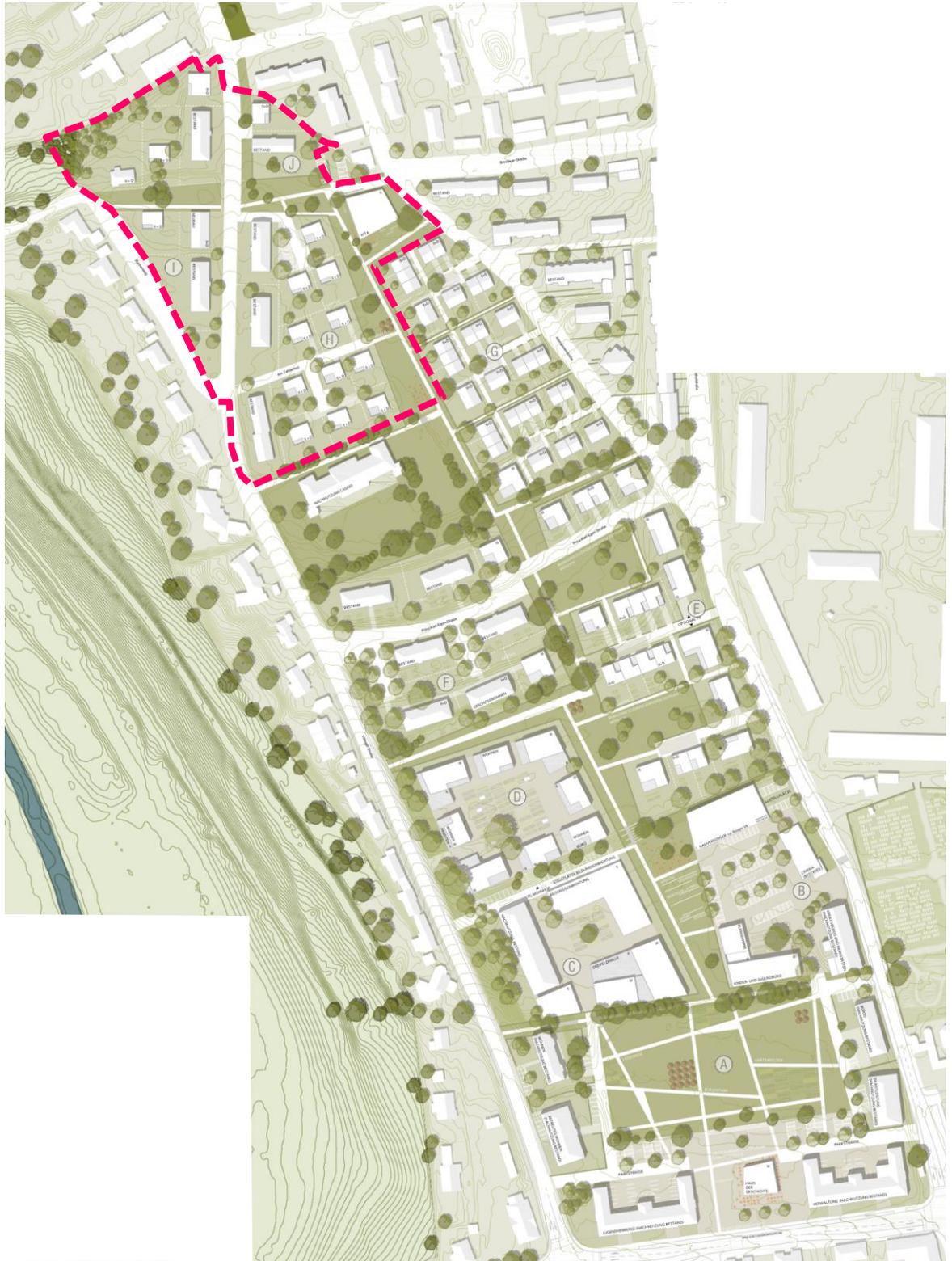


Abbildung 7: Auszug aus dem 1. Preis der Mehrfachbeauftragung Rahmenplan, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand September 15.12.2015 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion I“ in magenta

Das Konzept wurde in insgesamt mehrere Teilbereiche aufgeteilt. Der nördliche Bereich ist dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt (siehe Abbildung 5).

4.1 Leitidee

Der Entwurf setzt sich zum Ziel ein neues Stadtquartier innerhalb Donaueschingens zu schaffen und dieses attraktiv zu gestalten. Dabei soll das Konzept das Grundgerüst für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Umsetzung der Militärflächen nördlich der Innenstadt darstellen. Die Veränderung einer ehemals introvertierten und im Südteil geschlossenen Kasernenfläche zu einem offenen Stadtraum bildet die Leitidee des Entwurfs. Das Rückgrat des Konzepts stellt der innenliegende Grünraum in Nord-Süd Richtung dar. Dieser soll zukünftig die Gesamtstadt um einen besonderen Freiraum ergänzen und gleichzeitig eine direkte Verbindung in die Kernstadt formulieren. Der Entwurf nutzt den historischen Bestand als Grundlage und schafft durch verschiedene Schwerpunkte ein Gesamtquartier mit besonderen Wohn- und Arbeitsqualitäten eingebettet in den neuentstehenden „Bürgerpark“.

4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet gliedert sich in verschiedene Einheiten. Die Komposition aus einer Vielzahl von Typologien und Baustrukturen erzeugt ein facettenreiches Quartier in gesamtheitlicher Stadtstruktur. Die Bebauung wird von Süden nach Norden kleinteiliger und schafft somit einen Übergang von der Kernstadt zu den angrenzenden Wohngebieten. Der Bestand um den ehemaligen Exerzierplatz wird durch großteilige gemischt genutzte Baustrukturen ergänzt. Die Quartiere im nördlichen Bereich sollen vorwiegend durch Individualwohnen in unterschiedlicher Form genutzt werden. Solitärbauten besetzen den innenliegenden Freiraum.

Die Durchmischung unterschiedlicher Bauformen und die Verortung verschiedener Nutzungen schafft einerseits eine urbane Vielfalt innerhalb des Plangebiets und formuliert gleichzeitig durch die Ausbildung von Schwerpunkten Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten. Die Abstufung von öffentlichen Einrichtungen hin zum privaten Einfamilienhaus wird durch die bestehende Topographie unterstrichen.

Kleine Quartierseinheiten mit gemeinschaftlichem Hof ermöglichen ein facettenreiches Angebot an verschiedenen Wohnformen und schaffen somit die Rahmenbedingungen für einen nachhaltigen, zukunftsfähigen Wohnraum für alle Generationen.

Die Wahl der Baufelder ist auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt: Vom Investor und der Baugemeinschaft bis hin zu privaten Bauherren können hier individuelle Architekturkonzepte in verschiedenen Typologien entwickelt werden.

Das Wohnangebot reicht von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern an den Rändern und Stadtvillen am Park bis hin zu individuellen Reihen- und Kettenhäusern, sodass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten sichergestellt werden kann.

Die klare Zonierung von öffentlichem Straßenraum, halböffentlichem Hof und privatem Gartenbereich ist Grundvoraussetzung für ein stabiles soziales Netzwerk. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Privatsphäre und Gemeinschaftsbereich

fördert das Leben in der Nachbarschaft und unterstützt so die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier.

Großzügige Einfamilienhäuser mit Grundstücken von ca. 550 m² ergänzen die Bestandsgebäude entlang der Villinger Straße im rückwärtigen Bereich. Durch die abschirmende Wirkung der Straßenrandbebauung soll das ausgeprägte Maß von Privatheit genutzt werden um ein Angebot an hochwertigen individual Wohnbauten mit großzügigen privaten Freiflächen zu schaffen. Die kompakte Anordnung der Baukörper formt das nordwestliche Quartier zu einer besonderen Nachbarschaft.

Am nördlichen Eingang des Bürgerparks entsteht eine Kindertagesstätte, die innerhalb des Wohngebiets „Äußere Rote“ sowie dem entstehenden Quartier zentral gelegen ist. Als Auftakt wird hier mit einer anspruchsvollen Architektur ein Gelenkpunkt geschaffen.

4.3 Freiräume

Die Vernetzung im Gebietsinneren wird zum Großteil durch den Grünraum geschaffen. Terrassierung, Zonierung und die Ausbildung vielseitiger Wege und Platzsituationen schaffen hochwertige Freiräume und zusätzlich eine fußläufige Nähe zwischen den Standorten. Durch die Weiterführung der Wegeverbindungen in die Umgebung ist eine langfristige Vernetzung in die umliegenden Gebiete gesichert.

Auftakt des Bürgerparks bildet der ehemalige Exerzierplatz. Durch die Bestandsgebäude und ergänzende Neubauten wird der innenstadtnahe Grünraum von einer imposanten Kulisse inszeniert. Die Überwindung des Geländes in Richtung Norden wird durch Treppen- bzw. Rampenanlagen und Böschungen gewährleistet. Die Topographie mit Terrassierungen schafft weite Blickbezüge und fördert dadurch die fußläufige Durchwanderbarkeit. Ein abwechslungsreich gestalteter Weg macht den Bürgerpark für den Besucher erlebbar. Flächen zum Verweilen, Sport- und Spielflächen sowie Gärten, Beete und die Bestandsbäume leiten den Besucher durch das Quartier und erzeugen verschiedene Stationen mit Nutzungen besonderer Art. Durch Kunst im öffentlichen Raum, wie beispielsweise in Form eines Ausstellungsspaziergangs am ehemaligen Casino, erhalten die Flächen eine besondere Gestaltung. Abgeschlossen wird der Bürgerpark im Norden durch das Kita Gebäude und dessen Außenbereich.

Die identitätsstiftende Grünfigur soll die Konversionsfläche zukünftig als Ort mit besonderer Charakteristik präsentieren. Durch den großflächigen Erhalt der Bestandsbäume und dem schonenden Umgang mit erhaltenswerten Gebäuden sowie der Ansiedlung energieeffizienter Neubauten wird der Entwurf dem Anspruch eines zukunftsfähigen Stadtteils gerecht.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes ist über die Villinger Straße und die Alemannenstraße gegeben, die durch bzw. entlang des Plangebietes in Nord-

Süd-Richtung verlaufen. Die Villinger Straße verläuft in Richtung Süden direkt in die Innenstadt und in Richtung Norden nach Grüningen.

Über Stichstraßen, die von der Villinger Straße und Alemannenstraße abzweigen, wird die Erschließung der Grundstücke hergestellt. Die Planstraßen 1 und 2 werden in einer Breite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Im Verlauf der Planstraße 1 wird keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge vorgesehen, sondern am Eingang dieser, eine zentrale Stelle zur Bereitstellung von Abfallbehältern eingerichtet.

Die Planstraße 3 wird mit 7,0 m etwas breiter geplant, um hier eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge mit einmaligem Zurückstoßen zu ermöglichen. Auch hier wird eine Stelle zur Bereitstellung von Abfallbehältern vorgesehen.

In den Grünflächen verlaufen öffentliche Fußwege, die eine Verbindung in die Nachbarschaft, zur Brigach und in die Innenstadt ermöglichen. Diese werden in einer Breite von 3,0 m geplant sodass hier ausreichend Platz für die Verlegung von Leitungstrassen besteht sowie die Befahrbarkeit von Fahrzeugen zur Räumung und Instandhaltung gegeben ist.

Die Verknüpfung zur Alemannenstraße über die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird über Geh- und Fahrrechte gesichert, um ausreichend Spielraum für die Bebauung und Gestaltung dieser Fläche im nachgelagerten Architektenwettbewerb zu eröffnen.

5.2 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes kann an bestehende Leitungstrassen angeknüpft werden. Notwendige Neuverlegungen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Straßen- und Wegefläche durchgeführt. Die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme, Gas, o. Ä. wird im Zuge der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale relevante Arten (Schwerpunkt Avifauna und Fledermäuse) abzuschätzen.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde von Herrn Dr. Oliver Thomsen, Direktion Freiburg der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Abteilung Portfoliomanagement erstellt („Gutachten Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung i. S. § 44 (1) BNatSchG, Direktion Freiburg – Abteilung Portfoliomanagement, Dr. Oliver Thomsen, 16.11.2015, Freiburg“). Der Fachbeitrag ist der Anlage zum Bebauungsplan „Konversion I“ zu entnehmen. Auf diese wird verwiesen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Konversion I“, ARCUS Ing.-Büro, Bräunlingen vom 16.10.2017 ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet, um, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung zu stehen. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da diese bereits in den folgenden Entwicklungsbereichen realisiert bzw. gestärkt werden sollen. Zusätzliche Flächen in vorliegendem Geltungsbereich werden nicht benötigt und somit ausgeschlossen.

Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es, dauerhaften Wohnraum im Plangebiet zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im vorliegenden Fall ausgeschlossen, da die Flächen dem Wohnen vorbehalten werden sollen. Reine Gewerbebetriebe, auch die die das Wohnen nicht stören, sind in diesem Gebiet städtebaulich nicht gewünscht und werden demnach ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet Breitelen-Strangen bietet zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben noch ausreichend Potential.

- Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da in umliegenden Gebieten ausreichend Raum hierfür besteht bzw. solche Anlagen bereits ansässig sind. Auch hier liegt der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum.
- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologischen gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur, der bestehenden Gebäudekubaturen und der geplanten Flächenausnutzung sowie der zukünftig gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich abgeleitet und festgesetzt. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten verdichteten Bebauung in dieser Lage und ist daher angemessen.

Eine Ausnutzung der Obergrenze der GRZ, die für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ist bei der Fläche für Gemeinbedarf nicht notwendig. Aufgrund der Grundstücksgröße und den notwendigen Außenspielbereichen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen geplanten und bestehenden Wohnnutzungen ermöglicht.

Die Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die bereits durch die Baunutzungsverordnung ermöglicht wird, wird nicht ausgeschlossen, da z.B. die Anzahl der Nebenanlagen durch andere Festsetzungen bereits beschränkt wird und Stellplatzbeläge offenporig auszuführen sind.

Die qualitätvolle Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche spart neuen Flächenverbrauch im Außenbereich und entspricht somit den Vorgaben des nachhaltigen Bauens. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte GFZ entspricht nicht der Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2), sondern der gewünschten baulichen Erscheinung aus dem städtebaulichen Konzept, mit einer geringeren Bebauungsdichte und würdigt dabei die Festsetzungen der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Der Ausschluss der Einberechnung von Garagengeschossen sowie Stellplätzen und Garage in Vollgeschossen fördert den Bau in Tiefgaragen und die Integration dieser Anlagen in die Hauptbaukörper.

A2.3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist sowohl auf das städtebauliche Konzept und die Bestandsgebäude im Plangebiet, als auch an die angrenzende Baustruktur angepasst.

Durch die getroffenen Festsetzungen der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{\max} und $GH_{\text{RÜCK}}$), kann ein Staffelgeschoss realisiert werden, ohne dass dies zu sehr in Erscheinung tritt.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe und maximale Gebäudehöhe, ab der ein Rücksprung erfolgen muss, geregelt. Die zulässigen Höhen sind auf das geplante Konzept abgestimmt und lassen bei der späteren Realisierung noch etwas Spielraum. Dabei wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Ab einer gewissen Höhe sollen Staffelgeschosse errichtet werden, um die direkte Nachbarschaft zu Satteldachgebäuden harmonischer zu gestalten. Des Weiteren entspricht dies der Kubatur zeitgenössischer Architektur, was die Realisierung von hochwertigen Außenwohnbereichen in Form von Dachterrassen fördert.

A3 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund.

Grundsätzlich werden im vorliegenden Bereich, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen, um Quartiere mit unterschiedlichem Duktus zu schaffen. Die Realisierung von anderen Hausformen wie Doppelhäuser und Hausgruppen, wird in den noch folgenden Bauabschnitten vorgesehen.

Um zu lange Gebäudefronten zu vermeiden, werden in den Bereichen wo kompakte Einfamilienhäuser geplant sind, die überbaubaren Flächen aber sehr groß und flexibel gestaltet wurden, Längenbeschränkungen festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung einer angemessenen baulichen Dichte im durchgrünten Raum.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind so groß festgesetzt, dass den Grundstückseigentümern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und der Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichert zudem den Verkehrsfluss.

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den speziell hierfür festgesetzten Flächen, nahe an den Hauptgebäuden, zulässig. Dies ermöglicht die Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Struktur und der Vermeidung der Zerstückelung von Baugrundstücken durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen.

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Tiefgaragen treten städtebaulich nicht in Erscheinung und werden entsprechend allgemein zugelassen.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen sind aufgrund ihrer Notwendigkeit gesondert geregelt. Zudem soll den Bauherren die möglichst zweckmäßige Anordnung dieser Einrichtungen auf dem Baugrundstück ermöglicht werden.

A4.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung dient der Freihaltung von notwendigen Sichtfeldern zum Ein- und Ausfahren in oder aus den Planstraßen. Dies gewährleistet einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf.

A5 Ein-/ Ausfahrtbereich

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Ein-/ Ausfahrtbereich entspricht dem aktuellen Stand der Zufahrt zur ehemaligen Kommandeursvilla. Diese soll auch in Zukunft, auch bei einer Neubauung, so beibehalten werden. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Schutz der öffentlichen Grünfläche in dem nur in diesem kleinen Teilbereich eine Ein- und Ausfahrt zugelassen wird.

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

Derzeit ist geplant auf der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche eine Kindertagesstätte oder Kindergarten zu errichten. Vorstellbar wären jedoch auch zusätzliche oder alternative Nutzungen die jedoch dem Nutzungszweck entsprechen sollen. Somit ist die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur gewährleistet.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes. Da im Bebauungsplan Straßenaufteilungen grundsätzlich nicht festgesetzt werden können, werden diese nur nachrichtlich bzw. als Hinweis dargestellt.

A7.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die Festsetzung des Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges dient der Erschließung der öffentlichen Grünflächen und der Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten. Des Weiteren sichert die Ausgestaltung der Wege in einer ausreichenden Breite die Pflege und Instandhaltung der Flächen sowie der unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die Befahrung von privaten PKW, die nicht dem verkehrlichen Konzept entspricht, ist ausgeschlossen.

A8 Versorgungsfläche

Da die Straßenverkehrsflächen ohne Wendeanlagen für Müllfahrzeuge geplant werden, bedarf es der konkreten Verortung von Sammelstandorten zur temporären Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag. Dies sichert somit die ordnungsgemäße Abholung der Abfälle.

A9 Grünflächen

A9.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Die Festsetzung dient der Umsetzung einer zentralen grünen Achse als Bürgerpark entsprechend dem Freiraumkonzept (s. Kapitel 4). Hierbei sollen zum einen verschiedenen Nutzungsfunktionen ermöglicht, aber auch Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Dadurch dass das Plangebiet bereits baulich genutzt war, können bestehende Leitungen und Abwassersysteme weiterhin in Anspruch genommen werden. Die Einrichtung eines nach Regen- und Abwasser getrennten Systems ist aufgrund des gestaffelten Besitzübergangs und der geringen Plangebietsgröße nicht zweckdienlich. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht ohne unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand abgeführt werden. Ein dezentrales Entwässerungskonzept wird die Große Kreisstadt in den südlichen Flächen weiter verfolgen.

A10.2 Dachdeckungen

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen.

A10.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

A10.4 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

A10.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A10.5.1 Vermeidungsmaßnahme V6 – Erhalt von Fledermausquartieren

Diese Maßnahme des besonderen Artenschutzes dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und ist erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatschG) zu verhindern. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme zur Neuschaffung entsprechender Habitate für die Fledermaus.

A10.6 CEF-Maßnahmen

Diese Maßnahme des besonderen Artenschutzes dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und sind erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatschG) zu verhindern. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Neuschaffung entsprechender Habitate für Vögel.

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte dienen der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes.

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

Die Pflanzbindungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A12.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges qualitäts- und gestaltbildendes Element für das Quartier. Das Flachdach bietet viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und hat als fünfte Fassade eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des gesamten Gebietes.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die mögliche Begrünung der Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Zielsetzung ist es, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B2 Werbeanlagen

Durch die Festsetzung soll die Ortslage berücksichtigt werden, ebenso wie die Nachbarschaft schützenden Belange. Da im Plangebiet z. B. auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, angesiedelt werden können, sollen Werbeanlagen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Somit wird ein Kompromiss zwischen städtebaulicher Qualität und notwendiger Werbung von z. B. Einzelhändlern getroffen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen / B3.2 Stützmauern

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist ein qualitätvolles offenes Erscheinungsbild. Einfriedungen und Stützmauern sind ein praktisches Instrument zur klaren Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen, sollen jedoch nicht absot-

tend und abweisend wirken. Aus diesem Grund wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung getroffen.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Dies dient der Verkehrssicherheit und der Sicherung des Verkehrsraum für den fließenden Verkehr.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem statt. Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 29.840 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 19.730 m ² (66 %)
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.110 m ² (7 %)
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.150 m ² (11 %)
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	ca. 900 m ² (3 %)
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 270 m ² (1 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.665 m ² (12 %)
Versorgungsfläche	ca. 15 m ² (<1 %)

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Um die Entwicklung des Konversionsareals zügig vorantreiben zu können wurde vom Gemeinderat beschlossen eine eigene Gesellschaft zu gründen. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen (KEG) die Zügel im Konversionsprozess und in der Entwicklung des Quartiers übernommen. Die Stadt Donaueschingen ist jedoch alleinige Gesellschafterin der KEG und die Fraktionen des Gemeinderates bilden sich im Aufsichtsrat der KEG ab. Aufgabe der KEG ist es, alle Entwicklungsschritte vom Erwerb des Gesamtareals, über Abbruchmaßnahmen der Gebäude und die Herstellung der Erschließungsanlagen bis zur Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke zu koordinieren und abzuwickeln. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt so dass hier kein Änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Donaueschingen, den

.....

Erik Pauly
Oberbürgermeister