



## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Bestandssituation .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
2.1	Städtebau .....	5
2.2	Ver- und Entsorgung .....	7
2.3	Lärmschutz .....	7
3	UMWELTBELANGE .....	7
4	BODENORDNUNG .....	8
5	KOSTEN .....	8
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	8



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügt bundesweit über zahlreiche Liegenschaften. Im Rahmen der jüngst gestarteten deutschlandweiten Wohnraumoffensive des Bundes wurden von der BImA Liegenschaften identifiziert, die sich für die Schaffung von neuem, attraktivem und preisgedämpftem Wohnraum eignen. In erster Linie soll hierdurch der Bedarf an Wohnraum für Bundesbedienstete gedeckt werden.

Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass sich auch in Donaueschingen das Quartier südlich der Hindenburgstraße zwischen Friedhofstraße und Dürrheimer Straße für die Schaffung von neuem Wohnraum eignet. Angestrebt ist die Entwicklung eines neuen und modernen Wohnquartiers in zwei Bauabschnitten. Neben der Wohnqualität soll eine effiziente Grundstücksnutzung im Vordergrund stehen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die vorhandene und zum Teil leerstehende Bausubstanz aus der Nachkriegszeit entspricht nicht mehr den heutigen Standards und soll deshalb vollständig abgebrochen werden.

Das Plangebiet befindet sich an prominenter Stelle am Knotenpunkt Hindenburgring – Dürrheimer Straße – Pfohrener Straße. Die Stadt Donaueschingen legt deshalb besonderen Wert auf ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept für dieses Quartier. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der sich rücksichtsvoll in den Bestand einfügt. Im Norden und Osten schirmen viergeschossige Zeilenbauten das Quartier gegenüber den stark frequentierten Straßen zugunsten ruhiger und qualitätsvoller Hof- und Gartenbereiche ab. Die dreigeschossigen Gebäude schaffen einen Übergang zu den benachbarten kleinteiligen Strukturen.

Für die ca. 1,7 ha große Entwicklungsfläche besteht kein Bebauungsplan. Als Plangrundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne formelle Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung / Mobilisierung vorhandener Flächenpotenziale
- Flächensparende und qualitätsvolle Wohnbebauung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Effiziente Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Flächen
- Ökologie und Klimaschutz

Zur Sicherung der städtebaulichen Leitideen und weiteren Vereinbarungen zwischen der BImA und der Stadt Donaueschingen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

### **1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation**

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Hindenburgrings und westlich der Dürrheimer Straße unweit der Ortsmitte von Donaueschingen. Nördlich erstreckt sich das Konversionsareal der Foch-Kaserne. Östlich befindet sich das Autohaus Südsterne-Bölle. Südlich und westlich grenzen klassische Mischgebiete mit kleinteiliger Gebäudestruktur an.

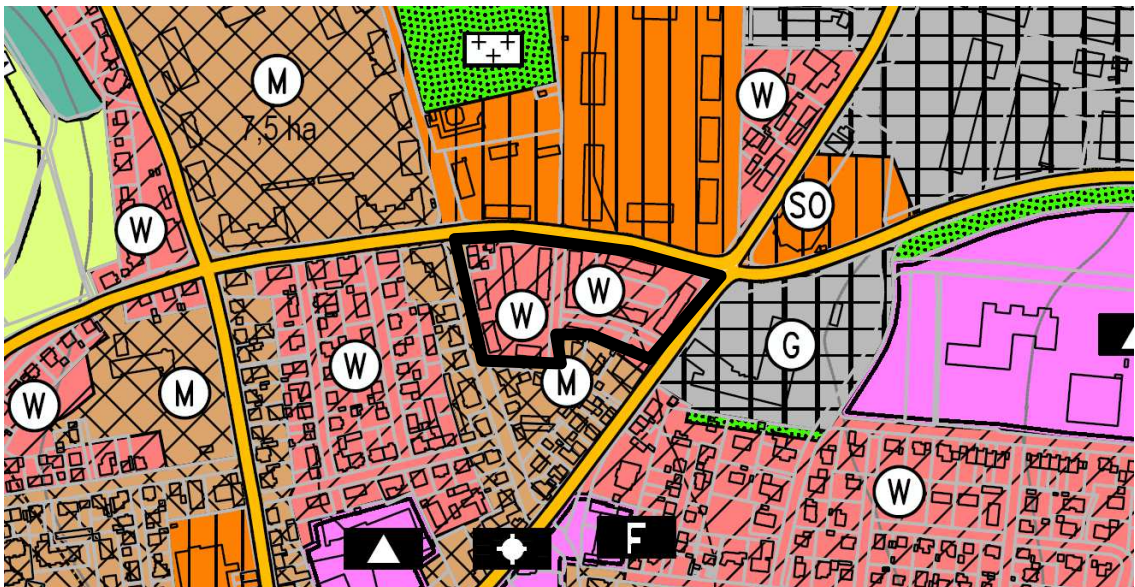
Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei- bis viergeschossige Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit (Baujahr ca. 1952) mit Satteldächern. Zwei Gebäude wurden in der



Vergangenheit als Flüchtlingsunterkünfte genutzt und stehen inzwischen leer, die übrigen Gebäude sind noch überwiegend bewohnt. Insgesamt sind ca. 120 Wohnungen im Plangebiet vorhanden. Eine Umsiedlung der Bewohner innerhalb des Immobilienbestands der BlmA wird angestrebt. Oberirdische Stellplätze mit entsprechend großzügigen Fahrgassen sowie großflächige Wiesen prägen die Freiräume des Quartiers.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen stellt für die betroffenen Flächen Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Donaueschingen 2020 (ohne Maßstab)

### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Thoma-Höfe“ befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 15.000 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 6.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.



Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Zur Erhöhung der Transparenz wird jedoch auf freiwilliger Basis eine Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragen wurde eine „Artenschutzvorprüfung“ durchgeführt. Die Umweltbelange einschließlich Artenschutz werden vom Büro Arcus aus Bräunlingen in einem „Umweltbeitrag“ dokumentiert und dem Bebauungsplan als eigenständigen Teil der Begründung beigelegt.

#### **Verfahrensablauf**

13.10.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ gem. § 2 (1) BauGB
13.10.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Hans-Thoma-Höfe“ und beschließt die Durchführung einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
___. ___. 2020 bis ___. ___. 2020	Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___. ___. 2020 mit Frist bis ___. ___. 2020	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___. ___. 2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hans-Thoma-Höfe“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___. ___. 2021 bis ___. ___. 2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___. ___. 2021 mit Frist bis ___. ___. 2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___. ___. 2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau**

Das Quartier wird vom Hindenburgring und von der Dürzheimer Straße durch einen überwiegend 4-geschossigen Lärmschutzriegel abgeschirmt. Die Gebäudezeilen werden durch fußläufige Verbindungswege durchbrochen. Die dreigeschossigen Gebäude im Quartier nehmen die benachbarten Gebäudestruktur auf und schaffen einen harmonischen Übergang zum kleinteiligen Gebäudebestand im Süden. Die Höhe der geplanten Gebäude entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe im Plangebiet.

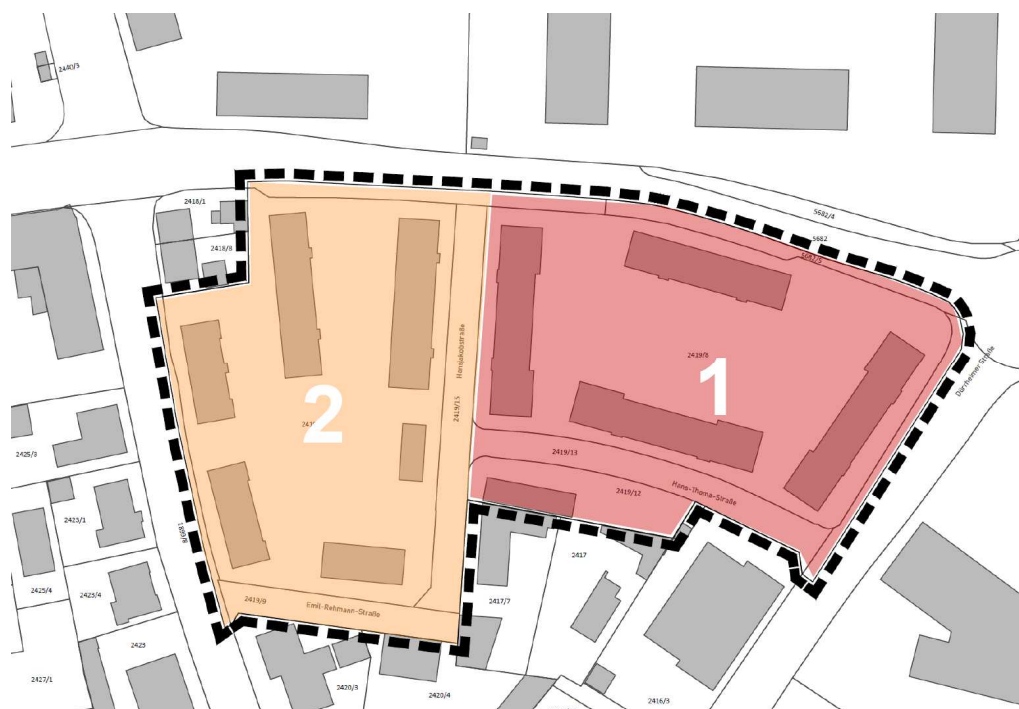
Das Quartier wird in lebendige Höfe und ruhige Gartenzonen gegliedert. Hierdurch entstehen Orte zufälliger Begegnungen zur Stärkung der Nachbarschaften. Die privaten Gärten bzw. Freisitze grenzen an gemeinschaftliche Gartenzonen ohne Publikumsverkehr. Der Quartiersplatz im Westen bietet einen Identifikations- und Treffpunkt für das gesamte Quartier. Die Wohnnutzung soll durch gewerbliche Nutzungen – insbesondere an der Dürzheimer Straße - ergänzt werden. Das Hochbauamt soll hier neben anderen Einrichtungen weiterhin eine Adresse bilden.

Die Zufahrt ins Quartier erfolgt im Süden, um den Verkehrsfluss auf dem Hindenburgring nicht zu beeinträchtigen. Die Erschließung von grünen Parkierungsflächen im Süden und die Zufahrt zu den Tiefgaragen von Süden und Westen ermöglicht ein autofreies Quartier mit hoher Wohnqualität. Aufgrund des nach Osten abfallenden Geländes ragt die geplante Tiefgarage im östlichen Teilbereich des Plangebiets als Sockelgeschoss aus dem natürlichen Gelände hervor. Hierdurch wird im Südosten einerseits eine komfortable, ebenerdige Zufahrt in die Tiefgarage ohne Rampen ermöglicht und andererseits eine ebene, gemeinschaftliche Gartenzone zwischen den Gebäuden geschaffen.

Zugunsten der Regenrückhaltung und der Klimaverbesserung sind Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Dies ermöglicht auch eine effiziente und qualitätsvolle Nutzung des Bauvolumens. Auch die Flächen, die durch eine Tief- bzw. Sockelgarage unterbaut sind, werden mit einer 40 cm mächtigen Substratschicht überdeckt.



Die Entwicklung des Quartiers soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Der 1. BA beinhaltet den östlichen Teilbereich. Der 2. Bauabschnitt im Westen erfolgt voraussichtlich frühestens 5 Jahre nach dem 1. BA. Die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten wird um bis zu 50% erhöht, so dass perspektivisch insgesamt 160 bis 180 Wohnungen zur Verfügung stehen werden.





## **2.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich im gut erschlossenen Innenbereich von Donaueschingen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur. Zur Minimierung des Regenwasserabflusses werden die Dächer der Gebäude und Tiefgaragen begrünt und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Trotz höherer baulicher Dichte sind zukünftig keine höheren Abflussmengen zu erwarten.

## **2.3 Lärmschutz**

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einwirkungen in das Plangebiet wird durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Stuttgart/Freiburg eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Im ersten Schritt wird eine Verkehrsprognose abgebildet, die eine aktuelle Verkehrszählung sowie die zusätzlichen Verkehre des neuen Quartiers berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden die lärmtechnischen Auswirkungen der umliegenden Straßen auf das Plangebiet ermittelt. Nach erster Einschätzung stellt die Neuplanung aufgrund der abschirmenden Bebauung entlang des Hindenburgs eine schalltechnische Verbesserung für das Quartier dar. Zum Schutz der Wohnlagen werden am Quartiersrand voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An das Plangebiet „Hans-Thoma-Höfe“ grenzen östlich der Dürrheimer Straße verschiedene Gewerbebetriebe an. Insbesondere das direkt gegenüber liegende Autohaus könnte relevante gewerbliche Lärmeinwirkungen hervorrufen. Dieser Betrieb, einschließlich 24-Stunden-Service, unterliegt der dynamischen Betreiberpflicht und hat bereits heute Rücksicht auf die Wohnnutzung im Plangebiet zu nehmen bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Die Neuplanung sieht für das Gebäude gegenüber dem Autohaus entlang der Dürrheimer Straße ein Mischgebiet vor (Wohnen und Gewerbe). Der schalltechnische Schutzanspruch eines Mischgebiets ist geringer als der eines Wohngebiets. Im Sinne des § 50 BimSchG stellt das Mischgebiet eine schalltechnische „Pufferzone“ zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Allgemeinen Wohngebiet dar, was die Situation zukünftig eher entschärft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinem Konflikt zwischen dem bestehenden Gewerbe und dem Mischgebiet bzw. dem weiter entfernten allgemeinen Wohngebiet führt. Auf eine Untersuchung der Gewerbelärsituation kann und soll daher verzichtet werden. Die ausführlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zur Offenlage vorgelegt.

## **3 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, wird auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet.

Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragen wurde eine „Artenschutzvorprüfung“ durchgeführt. Die Umweltbelange einschließlich Artenschutz werden vom Büro Arcus aus Bräunlingen in einem „Umweltbeitrag“ dokumentiert und dem Bebauungsplan als eigenständigen Teil der Begründung beigelegt.



**4 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**5 KOSTEN**

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

**6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	15.145 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca.	1.460 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	478 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>17.083 m<sup>2</sup></b>

Donaueschingen, .....

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Erik Pauly  
Oberbürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Donaueschingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Donaueschingen, .....

Donaueschingen, .....

Erik Pauly  
Oberbürgermeister

Erik Pauly  
Oberbürgermeister