

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan 2035

- Beschluss der Entwicklungsflächen
Wohnen und Gewerbe (Kernstadt und Ortsteile)
für den Vorentwurf des FNP 2035 -

Inhalte

- 1) Wohnflächenbedarf
- 2) Gewerbeflächenbedarf
- 3) Systematik der Flächenbilanzierung
- 4) Geeignete Wohnbauflächen (Kernstadt inkl. Außen)
- 5) Geeignete Gewerbeflächen (Kernstadt inkl. Außen)

1

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Relativer Wohnflächenbedarf Donaueschingen

Mittelzentrum (70 EW/ha):	Donaueschingen	Kernstadt	16,23	Hektar
Nicht-zentrale Orte (40 EW/ha):	Stadtteile	Aasen	2,36	Hektar
		Grüningen	1,47	Hektar
		Heidenhofen	0,48	Hektar
		Hubertshofen	0,76	Hektar
		Pföhren	2,96	Hektar
		Wolterdingen	3,22	Hektar
		Neudingen	1,20	Hektar

Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2035

28,68 Hektar

- Argumentation: Teilorte sind siedlungsstrukturell als Dörfer zu betrachten (13 Teilorte < 800 EW, 4 Teilorte 1.000 - 1.750 EW)
- **Ob Argumentation für die Ortsteile gefolgt wird, zeigt sich im Laufe des Verfahrens !**

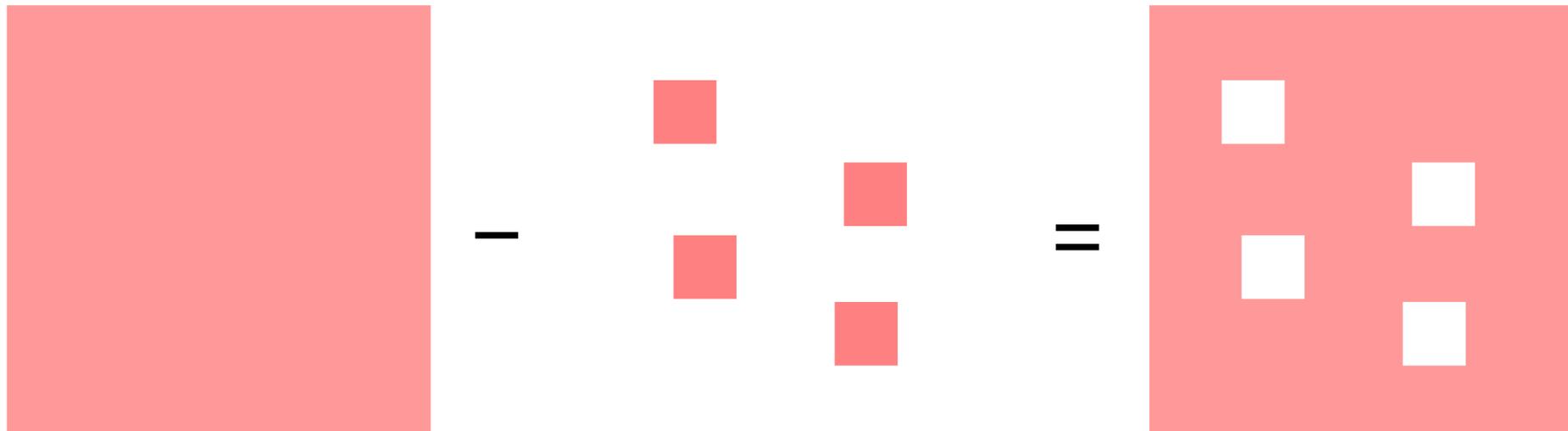
Einwohnerdichte gemäß Regionalplanentwurf Schwarzwald-Baar-Heuberg, Stand 03.12.2021

Absoluter Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen - Grundsätzliche Systematik -

Ermittelter
relativer Bedarf 2035

Bisher noch unentwickelte
„Altflächen“* im Bestands-FNP

Flächenneuausweisungen
im FNP 2035



*unentwickelte "Altflächen": Siedlungsflächen, die im aktuell rechtskräftigen FNP enthalten sind und für die bis heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und/oder die bis heute nicht bebaut und/oder erschlossen sind.

2

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Relativer Gewerbeflächenbedarf Donaueschingen (nach GIFPRO)

Wirtschaftsgruppen	1 Anstieg der Beschäftigten bis 2035 [Beschäftigte]	2 Flächenanteil der Branche in Gewerbegebieten [Prozent]	Anstieg der Beschäftigten in Gewerbegebieten bis 2035 [Beschäftigte]	3 Flächenbedarf pro Beschäftigten [m ²]	Relativer zusätzlicher Flächenbedarf in Gewerbegebieten bis 2035 [ha]
Verarbeitendes Gewerbe	1168	100%	1168	200	23,35
Baugewerbe	209	90%	188	75	1,41
Handel (einschl. Kfz-Handel/-Reparatur)	0	70%	0	250	0,00
Logistik und Lagerhaltung	318	100%	318	250	7,95
Wirtschaftsnahe Dienstleistung	948	30%	284	100	2,84
Sonstige Dienstleistungen	680	10%	68	50	0,34
Zwischensumme relativer Flächenbedarf in Gewerbegebieten [ha]					35,89

Absoluter Bedarf an Neuausweisungen von Gewerbeflächen - Grundsätzliche Systematik -



*unentwickelte "Altflächen": Siedlungsflächen, die im aktuell rechtskräftigen FNP enthalten sind und für die bis heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und/oder die bis heute nicht bebaut und/oder erschlossen sind.

3

Grundsätzliche Systematik der Flächenbilanzierung

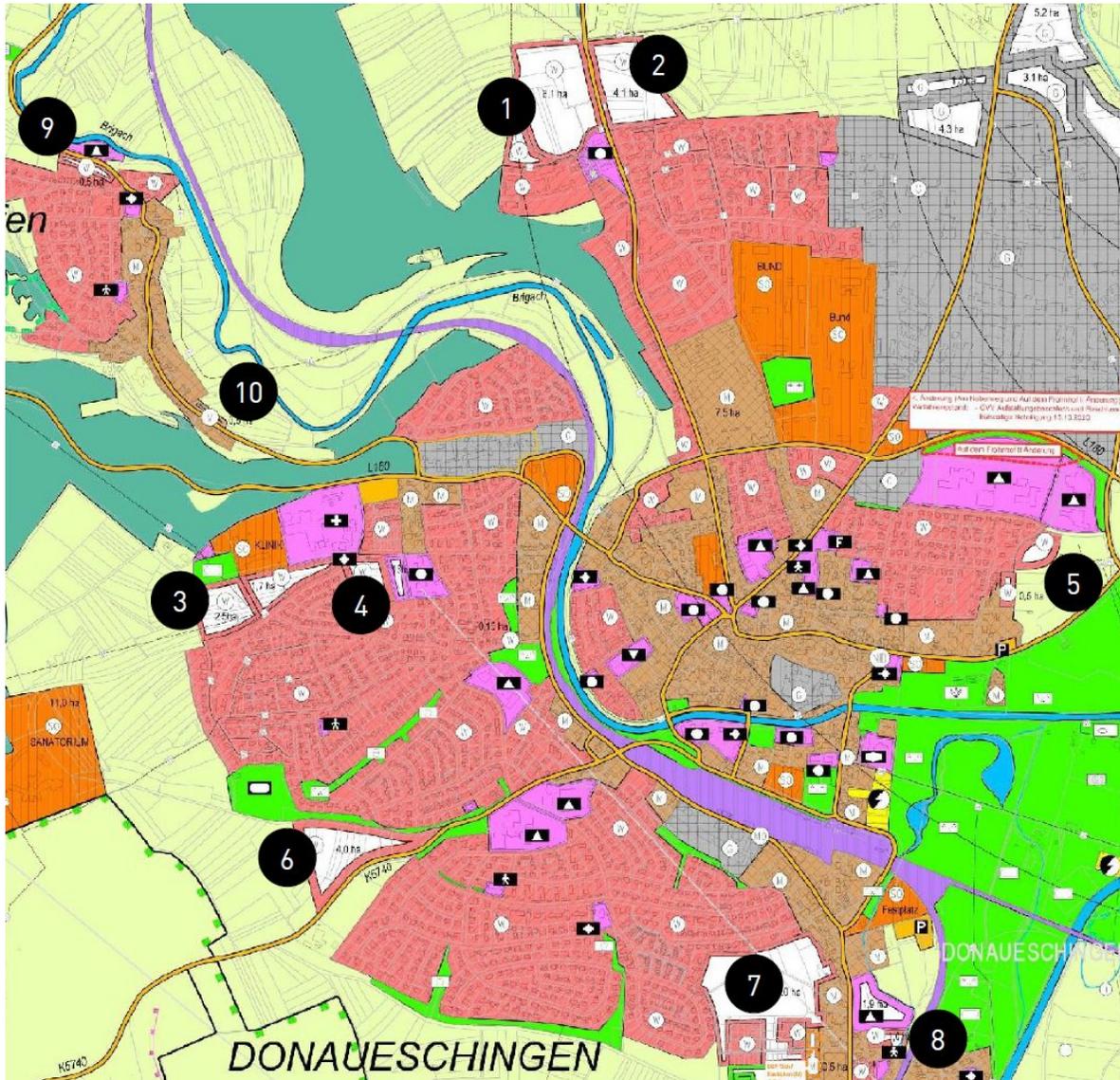
Grundsätzliche Systematik der Flächenbilanzierung



4

Geeignete Wohnbauflächen Kernstadt inkl. Aufen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020

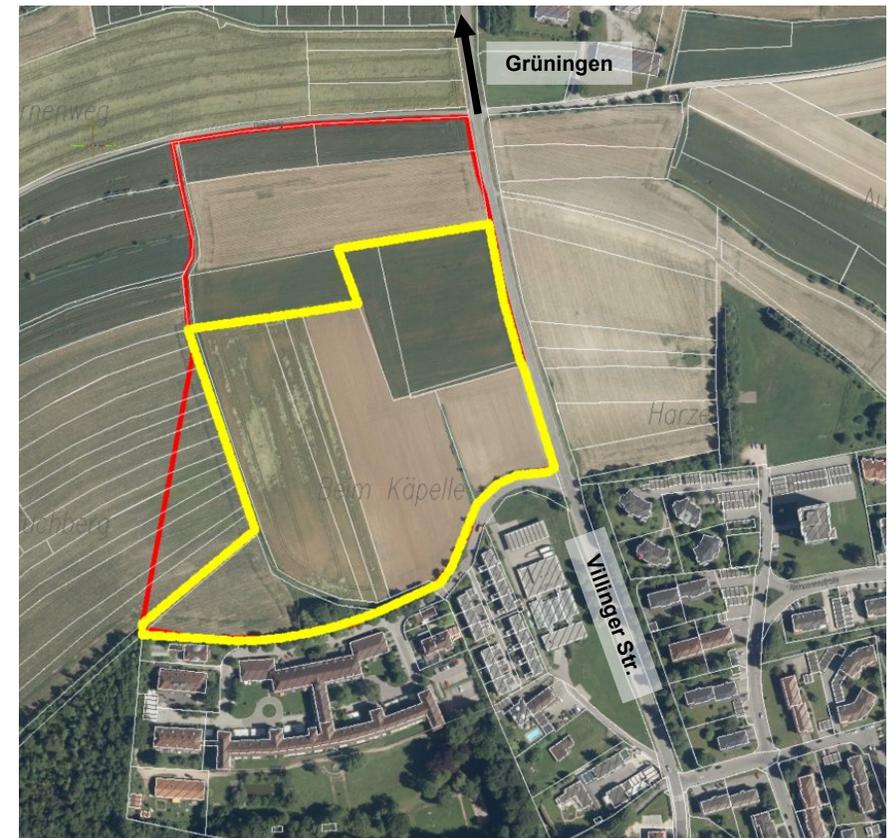


- 1 = Buchberg
- 2 = Harzer
- 3 = Beim Stellplatz
- 4 = An der Holzsteig
- 5 = Killtel
- 6 = Süße Wasen
- 7 = Schützenberg
- 8 = Südl. Brunnenbach
- 9 = Brigachtalstraße (Aufen)
- 10 = Niederwiesen (Aufen) -
Mischbaufläche

Beurteilung der Flächen FNP 2020

1) Buchberg:

- städtebaulich geeignet
- aktuell landwirtschaftliche Fläche / Grünland
- wenige Restriktionen
- südlicher Teil: größtenteils im Eigentum der Stadt
- nördlicher Teil: Privatbesitz



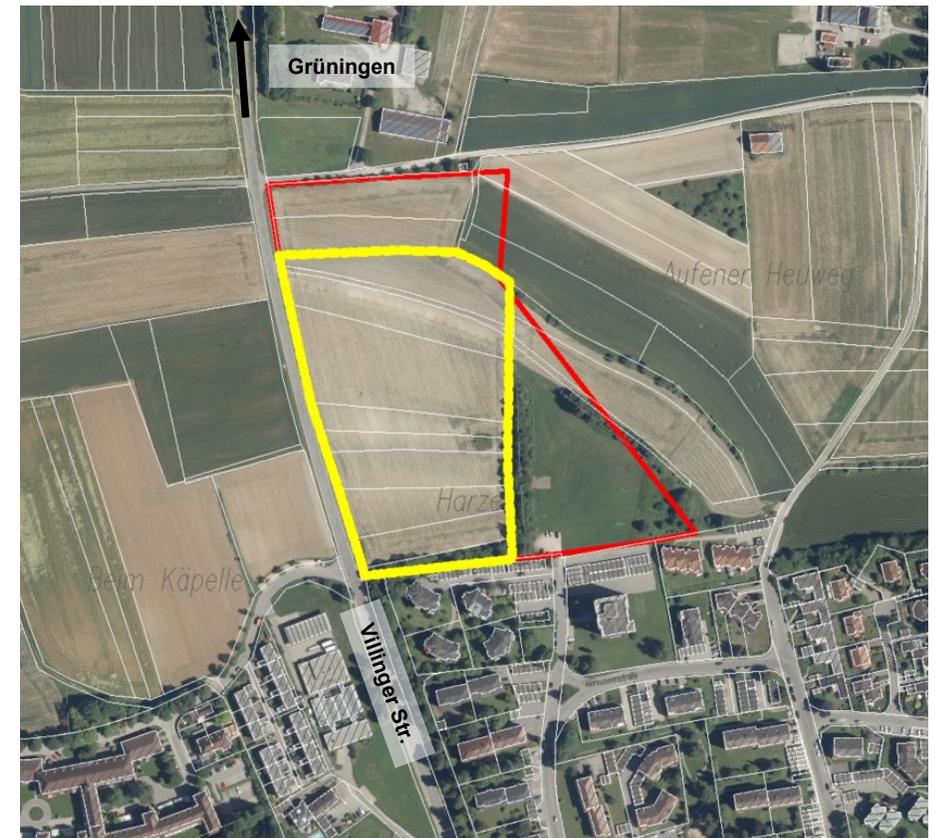
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird im FNP 2035 verkleinert übernommen (südl. Bereich)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

2) Harzer:

- städtebaulich geeignet
- aktuell landwirtschaftliche Fläche / Grünland
- wenige Restriktionen
- markante Grünstruktur in Nord-Süd-Richtung



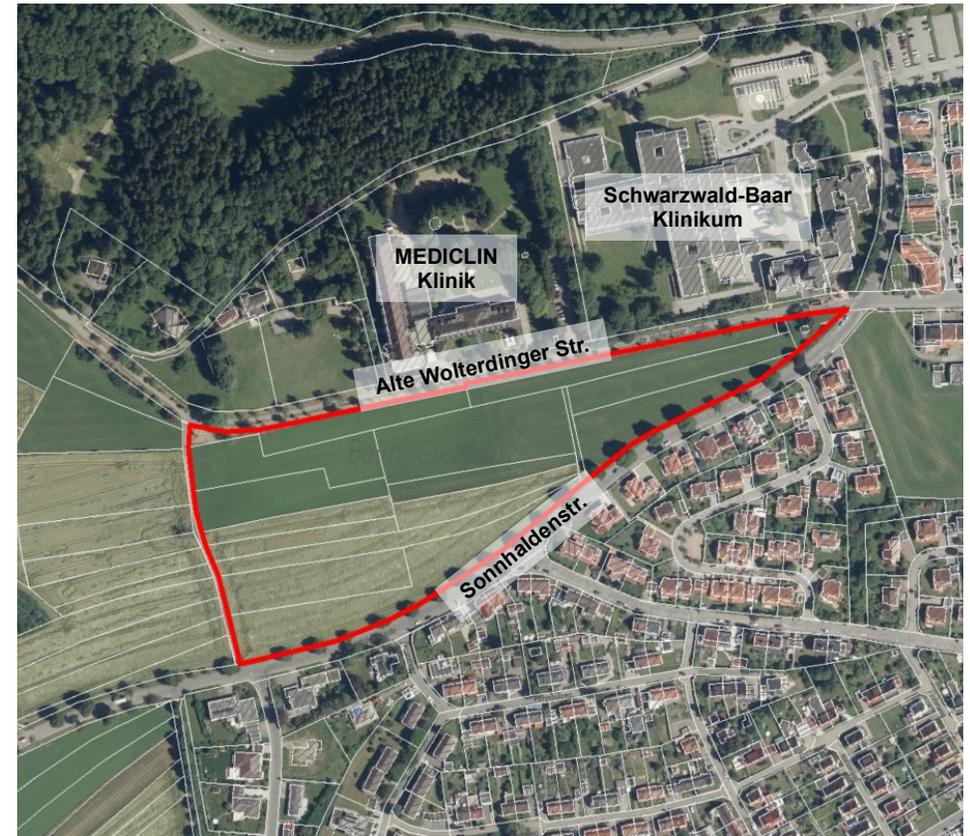
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird im FNP 2035 verkleinert übernommen (südöstl. Bereich)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

3) Beim Stellplatz:

- liegt südlich der Kliniken
- Erweiterungsbedarfe vorhanden bzw. absehbar



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird im FNP 2035 nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt

Beurteilung der Flächen FNP 2020

4) An der Holzsteig:

- ringsum vollständig bebaut
- städtebaulich hervorragend geeignet



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

5) Killtel:

- bis 2033 verpachtet
- für das Donaueschinger Reitturnier von Bedeutung (Pferdekoppel)



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

6) Süße Wasen:

- Arrondierungsfläche im Südwesten
- städtebaulich hervorragend geeignet



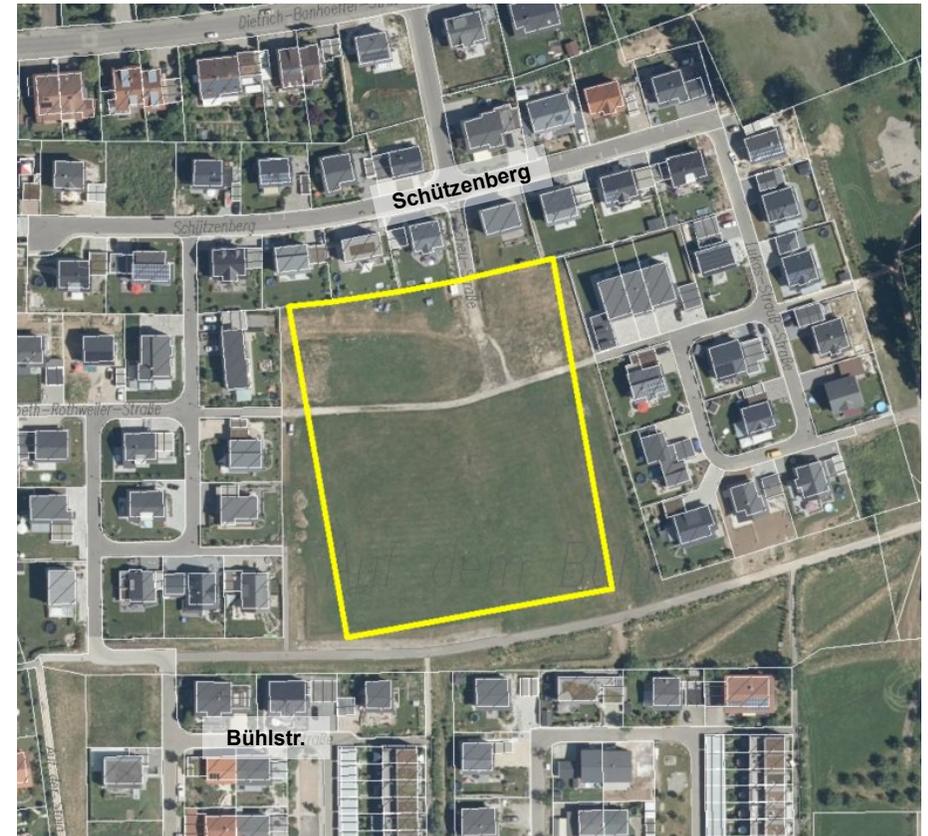
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

7) Schützenberg:

- im Eigentum der Stadt
- rechtskräftiger BBP
„Bühlstraße 2. Änderung“ 2011
(WA)



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

8) Südlich Brunnenbach:

- sehr schwer erschließbar
- auf Grund der Eigentumssituation perspektivisch nicht entwickelbar



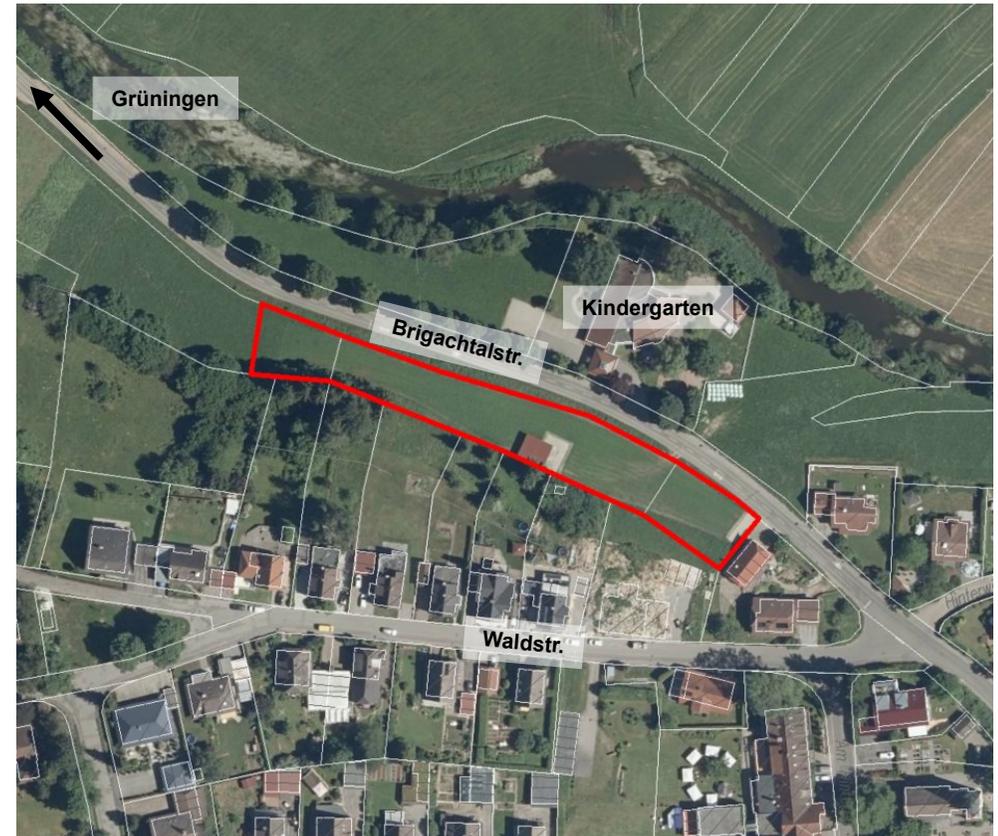
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

9) Brigachtalstraße (Aufen):

- sehr kleine Fläche
- auf Grund der Eigentumssituation perspektivisch nicht entwickelbar



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

10) Niederwiesen (Aufen):

- Mischbaufläche
- auf Grund der Eigentumssituation perspektivisch nicht entwickelbar
- sehr kleine Fläche



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Buchberg	7,84	--		--	--	• teilweise	• teilweise	4,94
2.	Harzer	4,54	--		--	--	• teilweise	• teilweise	2,65
3.	Beim Stellplatz	4,51	--		--	--		•	0,00
4.	An der Holzsteig	1,23	--		--	--	•		1,23
5.	Killtel	0,65	--		--	--		•	0,00
6.	Süße Wasen	4,33	--		--	--	•		4,33
7.	Schützenberg	1,04	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,52
8.	Südl. Brunnenbach	0,56	--		--	--		•	0,00
9.	Brigachtalstraße (Aufen)	0,30	--		--	--		•	0,00
10.	Niederwiesen (Aufen)	0,14	--		--	--		•	0,00
									13,67

Errechneter Wohnflächenbedarf:
16,23 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

Potenzialflächen für Neuausweisungen



- 1 = Waldstraße (Aufen)
- 2 = Am Hüfinger Steig

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

1) Waldstraße (Aufen):

- weitestgehend restriktionsfrei
- sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

2) Am Hüfinger Steig:

- Umzug SSC Donaueschingen
- städtebaulich sinnvolle Arrondierung im Bereich des jetzigen Vereinsstandorts



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

Gesamtfazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

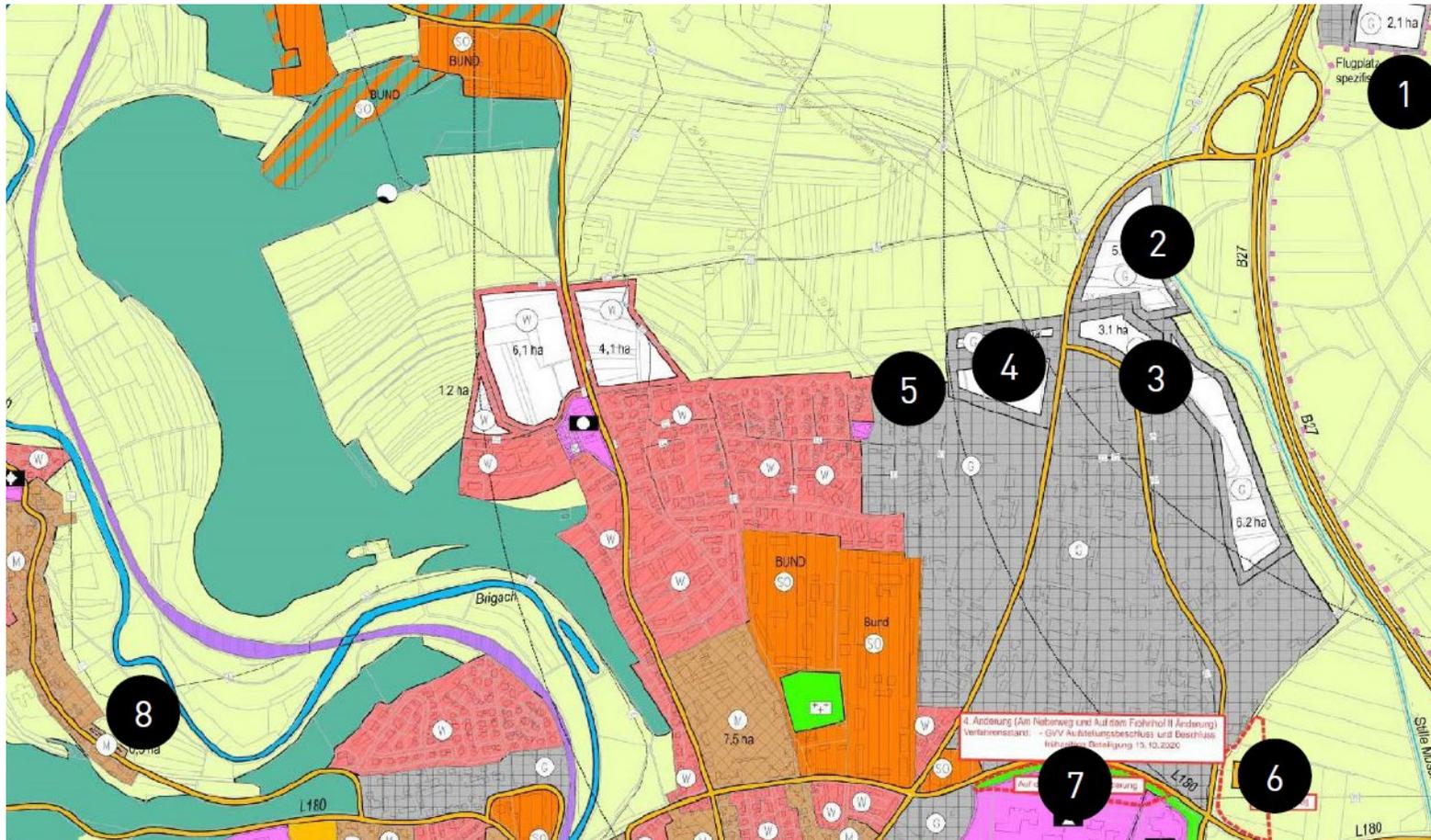
(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	13,67 ha
Neuausweisungen	2,48 ha
Summe	16,15 ha

Insgesamt befinden sich in der Kernstadt Donaueschingen (inkl. Aufen) – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 16,23 ha – damit 16,15 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

5

Geeignete Gewerbeflächen Kernstadt inkl. Aufen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020

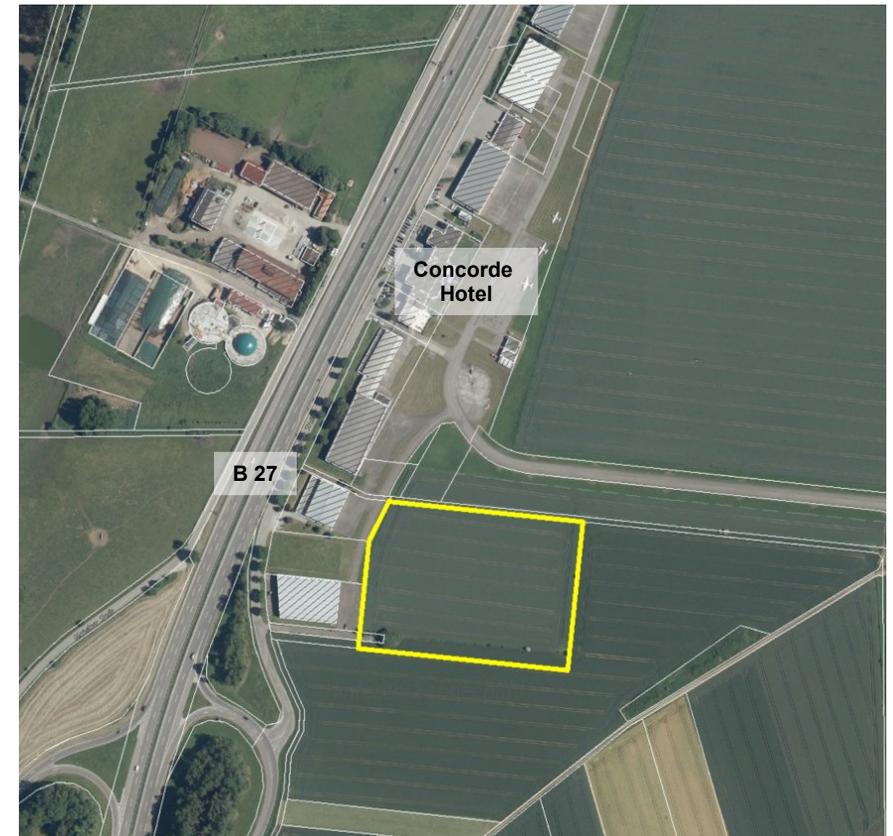


- | | | |
|---------------|-----------------|---|
| 1 = Flugplatz | 4 = Birchling | 7 = Auf dem Frohnhof |
| 2 = Leimgrube | 5 = Äußere Röte | 8 = Niederwiesen (Aufen) - Mischbaufläche |
| 3 = Breitelen | 6 = Am Neberweg | |

Beurteilung der Flächen FNP 2020

1) Flugplatz:

- BBP „Flugplatz“ (1988)
- Lage im Flugplatzgelände hinter einer bestehenden Halle
 - nur für Hangar o.ä. geeignet
 - zweckgebunden, nicht für allgemeine gewerbliche Entwicklung



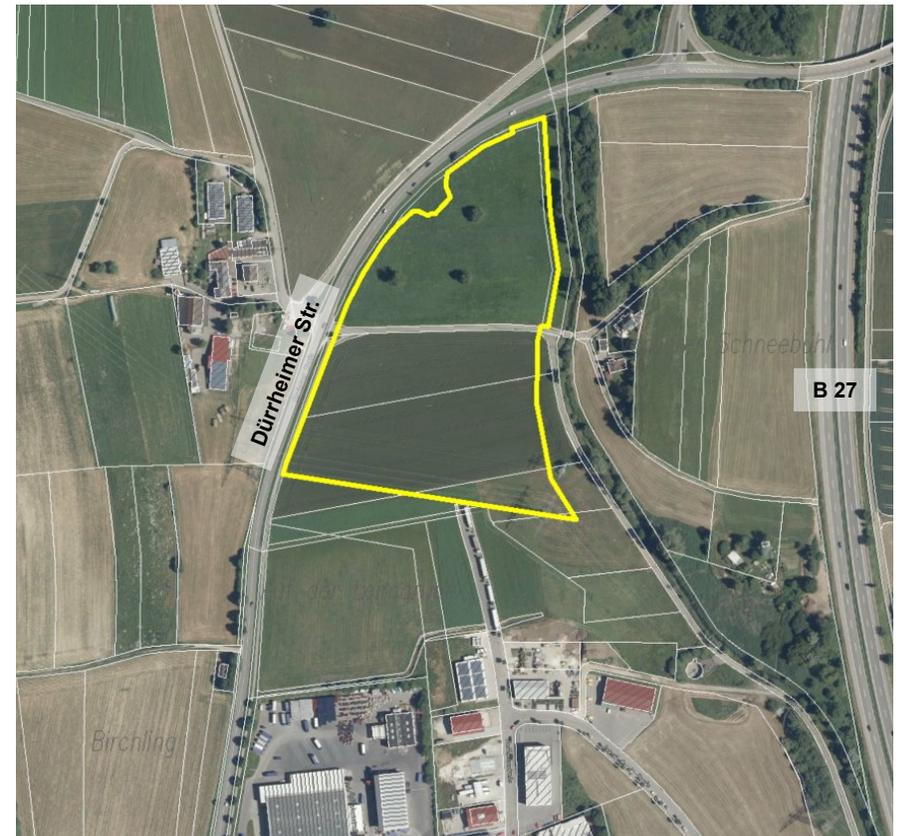
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen
(Bilanzierung mit 0 ha, da zweckgebunden)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

2) Leimgrube:

- im städtischen Eigentum
- BBP „Breitelen-Strangen, 1. Erw.“ (Verfahren vor Abschluss)
- Grundstücke bereits vollständig verkauft



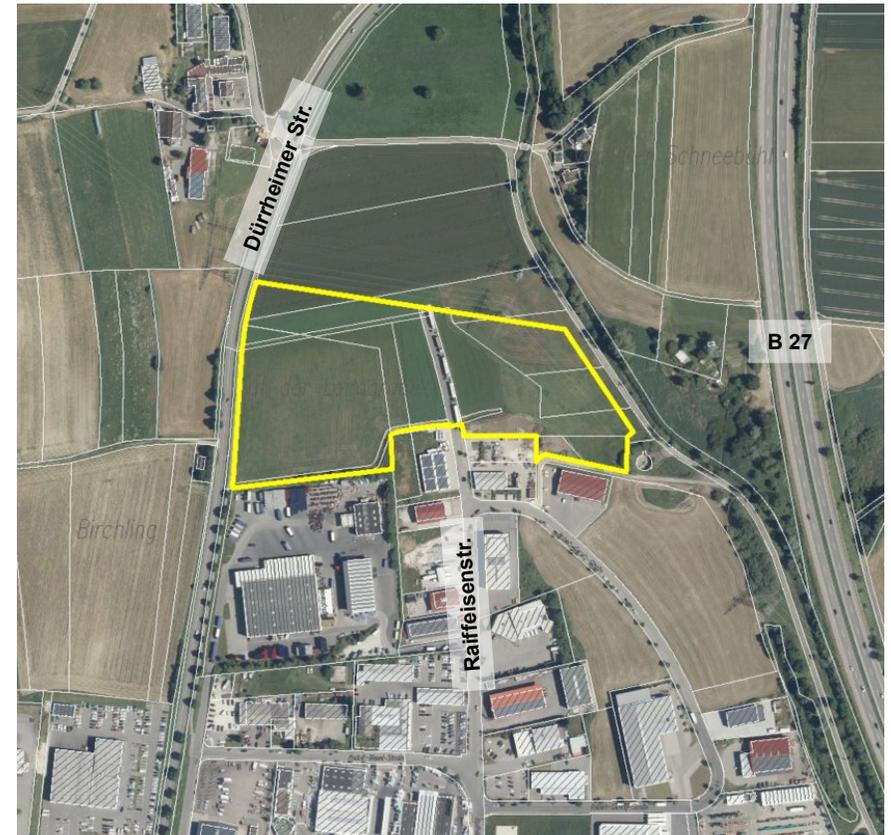
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen
(Bilanzierung mit 0 ha, da bereits verkauft)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

3) Breitelen:

- BBP „Breitelen Strangen“ (2006)
- Erschließung vorhanden



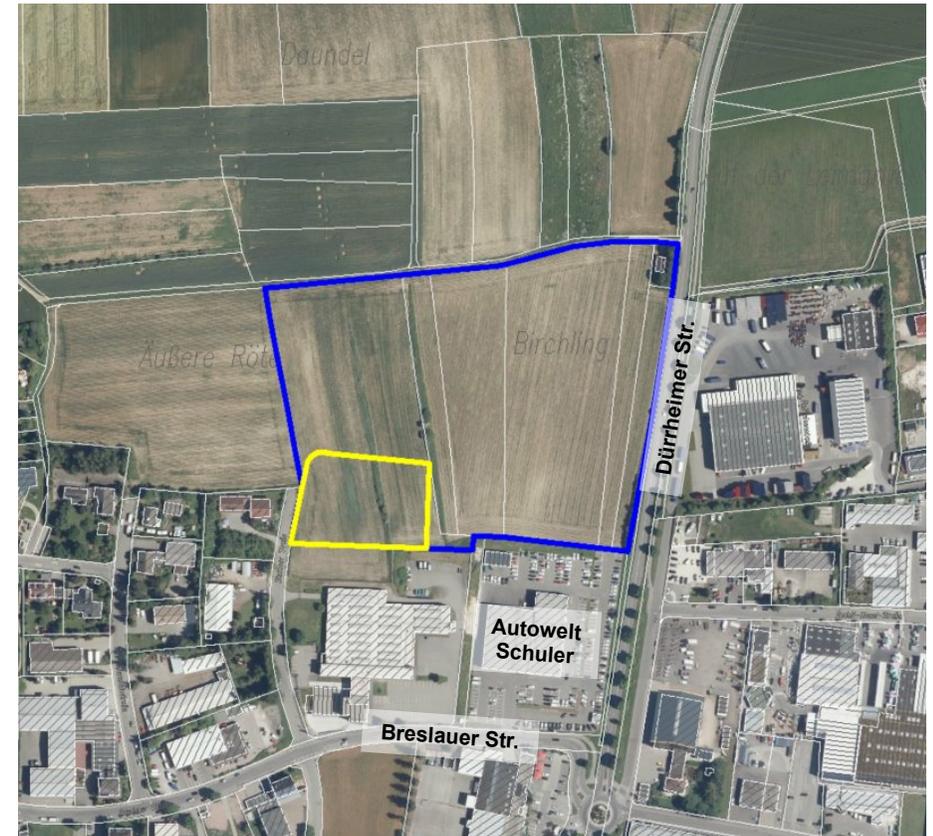
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

4) Birchling:

- bisher unentwickelt
- bewegte Topografie → für Gewerbebetriebe nur bedingt geeignet
- südwestliches Grundstück: an lokalen Betrieb verkauft



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen (südwestl. Teil)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

5) Äußere Röte:

- BBP „Äußere Röte“ (1981)
- wg direkt angrenzender Wohnbebauung und Eigentumsverhältnisse bis heute unentwickelt



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

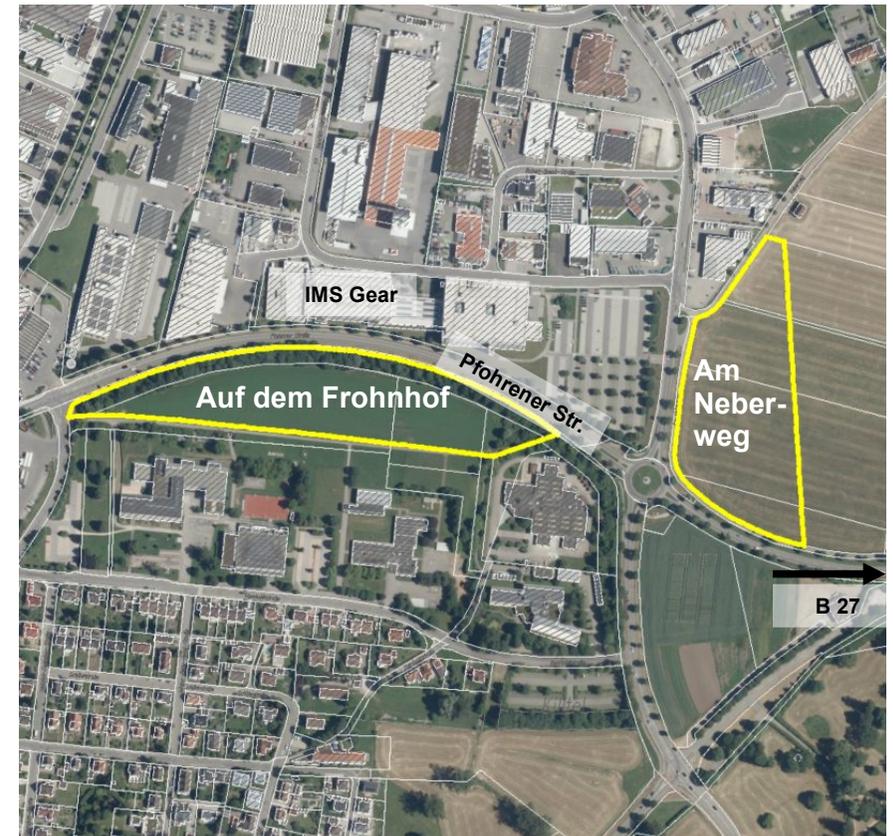
→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Beurteilung der Flächen FNP 2020

6) Am Neberweg

7) Auf dem Frohnhof:

- 4. Teiländerung des FNP 2020
- für IMS Gear reserviert



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ Flächen werden in den FNP 2035 übernommen

(Bilanzierung mit 0 ha, da reserviert)

Beurteilung der Flächen FNP 2020

8) Niederwiesen (Aufen):

- Mischbaufläche
- auf Grund der Eigentumssituation perspektivisch nicht entwickelbar
- sehr kleine Fläche



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

Zusammenfassung: Übernahme Gewerbeflächen FNP 2020 in FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020 Kernstadt	1,45 ha
(teilweise) Übernahme aus FNP 2020 Ortsteile gemäß Vorberatungen OR	5,17 ha
Summe	6,62 ha

Errechneter Gewerbeflächenbedarf für Gesamtstadt: 35,89 ha
→ Es können noch umfangreiche Neuausweisungen erfolgen

Potenzialflächen für Neuausweisungen - Gesamtstadt

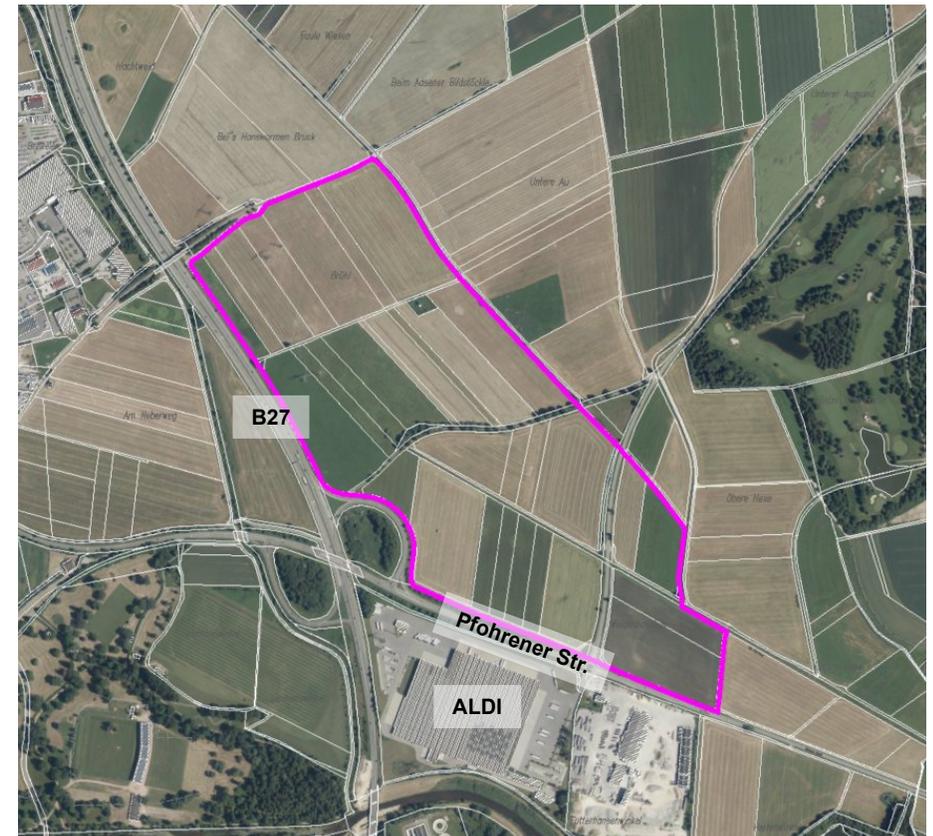


- 1 = Brühl Rohren
- 2 = IKG
- 3 = Im Unteren Ried
- 4 = Ziegelhof

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

1) Brühl Rohren:

- durch B 27 hervorragend angebunden
- bereits gewerbliche Nutzung vorhanden (ALDI, Wintermantel Baustoffe)
- weitestgehend eben
- perspektivische Erweiterung Richtung Norden möglich (bis Auffahrt B 27 Flugplatz)



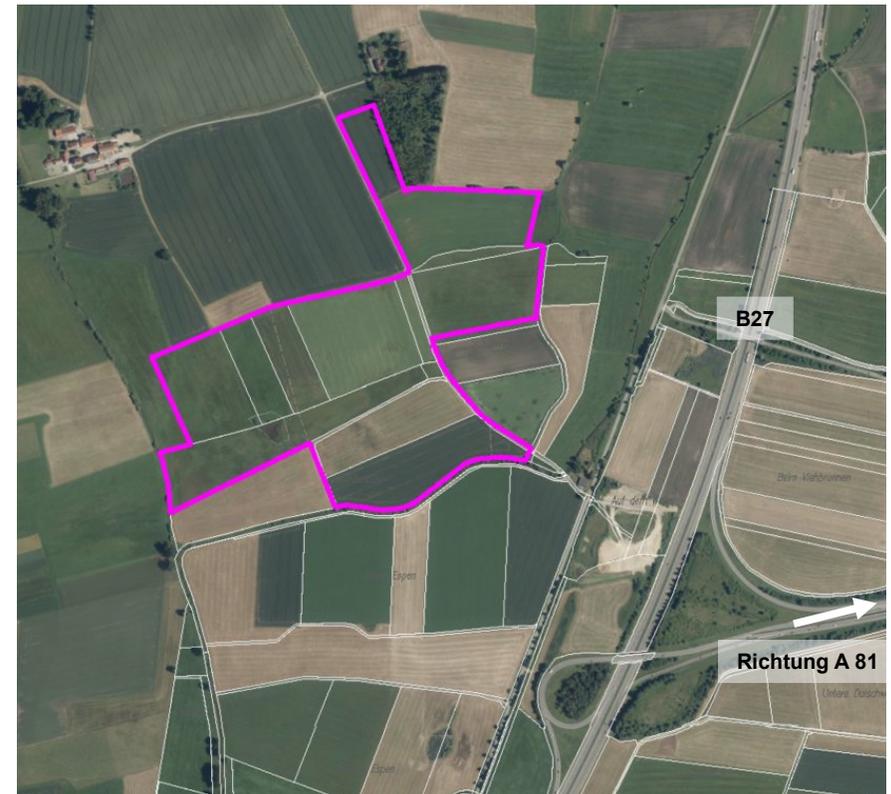
→ Fläche hervorragend geeignet

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

2) IKG:

- verkehrliche Erschließung nicht vorhanden
- weitestgehend eben
- zukünftige Erweiterungen möglich
- aktueller Zuschnitt für gewerbliche Nutzungen nur bedingt geeignet
- verstößt ggf. gegen Anbindungsgebot des LEP
- periphere Lage → hoher Aufwand für Heranführung von Infrastruktur (Wirtschaftlichkeit?)

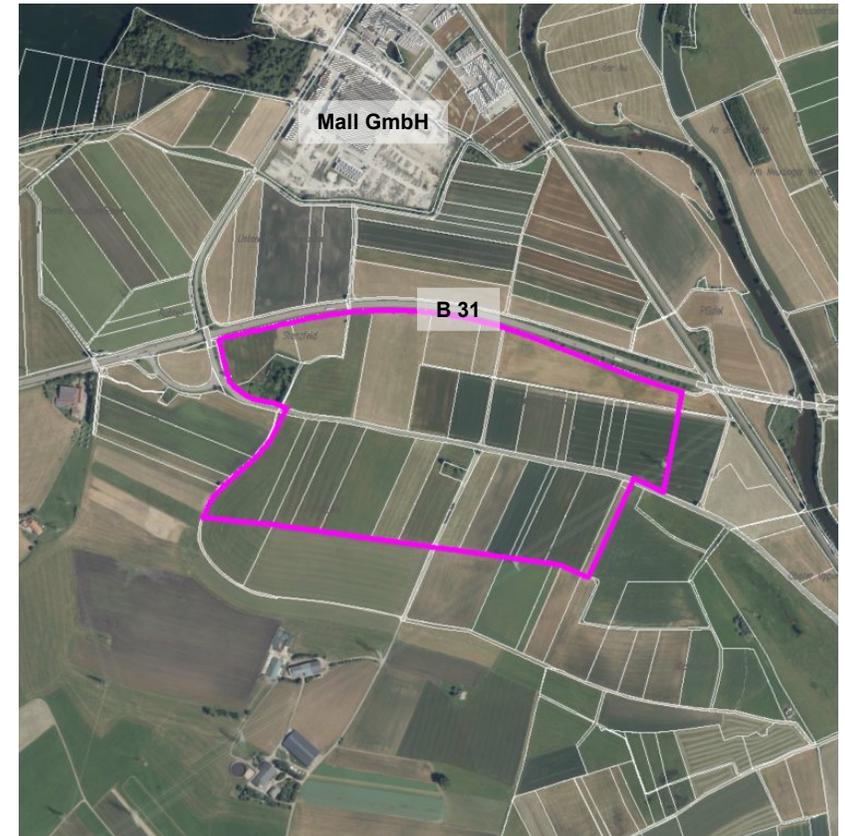
→ Fläche bedingt geeignet



Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

3) Im unteren Ried:

- durch B 31 inkl. Abfahrt K 5753 sehr gut angebunden
- weitestgehend eben
- perspektivische Erweiterung grundsätzlich möglich
- Verstoß gegen Anbindungsgebot LEP
- hoher Aufwand für Heranführung von Infrastruktur (Wirtschaftlichkeit?)

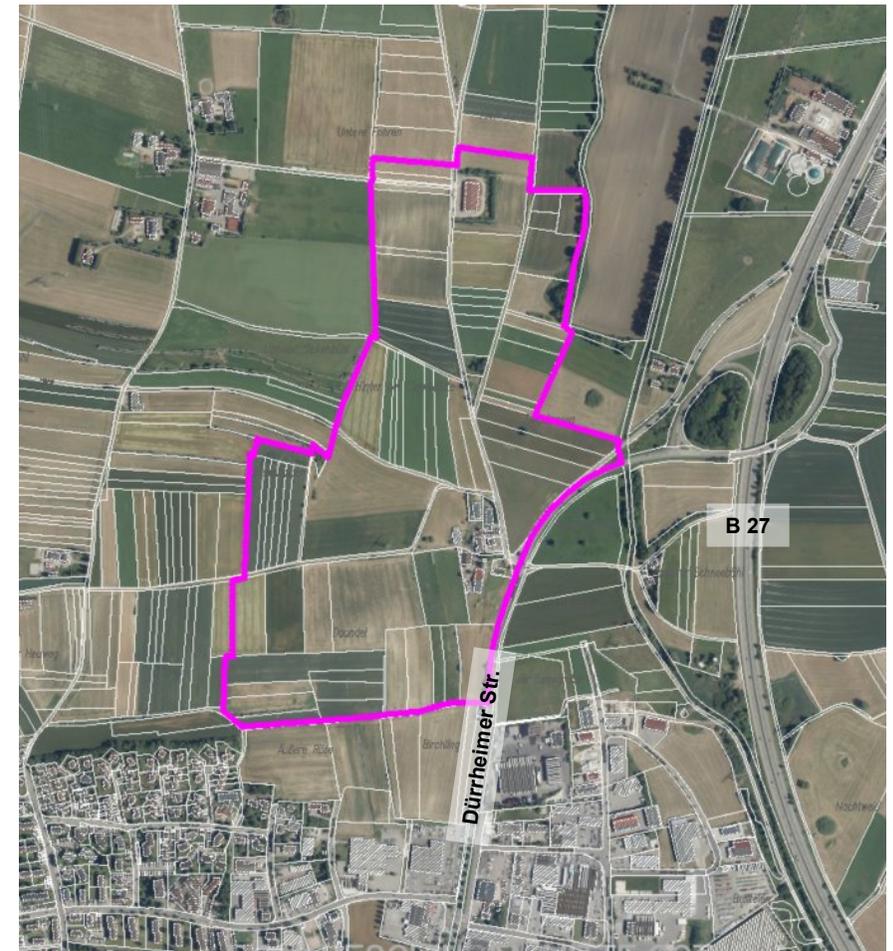


→ Fläche grundsätzlich geeignet, wg. Verstoß gegen Anbindungsgebot LEP aber voraussichtlich nicht realisierbar.

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

4) Ziegelhof:

- durch B 27 hervorragend angebunden
- topografie nur bedingt geeignet (keine flächenmäßig große Nutzungen)
- landwirtschaftliche Hofstelle mitten im Gebiet
- Südwesten: Wohnbebauung angrenzend

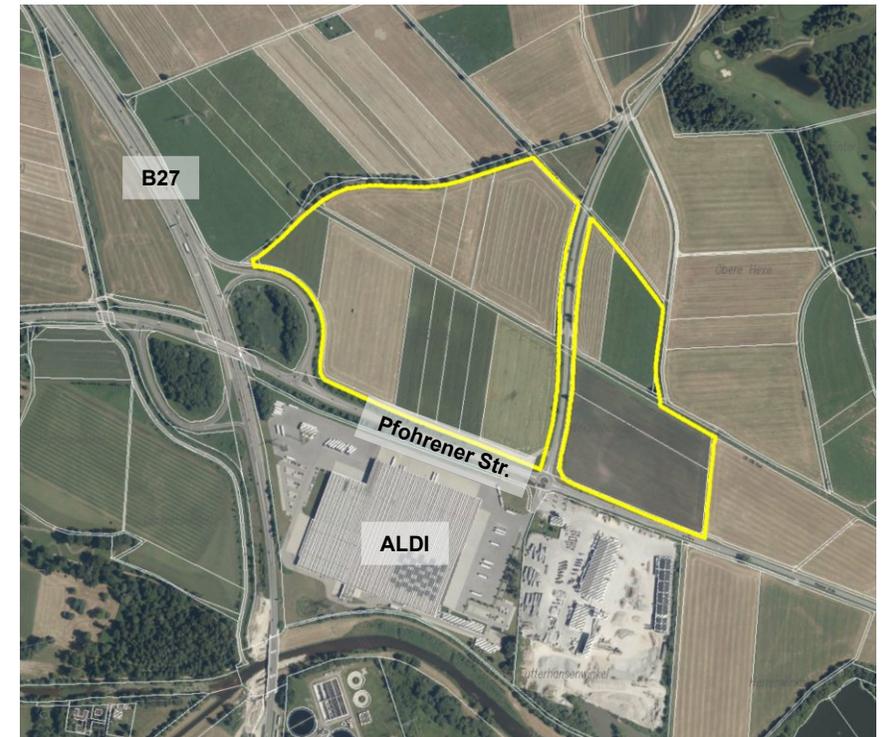


→ Fläche nur mit Einschränkungen geeignet

Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

FAZIT

- Fläche Brühl Rohren am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet
- wird mit 1. Bauabschnitt „Rohren“ in den FNP 2035 aufgenommen



Neuausweisung in FNP 2035

Zusammenfassung: Neuausweisungen Gewerbe FNP 2035

Neuausweisungen Kernstadt	24,00 ha
Neuausweisungen Eigenbedarf Ortsteile gemäß Vorberatungen OR	7,58 ha
Summe	31,58 ha

Gesamtfazit: Flächenausweisungen Gewerbe FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	6,62 ha
Neuausweisungen	31,58 ha
Summe	38,19 ha

Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Donaueschingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 35,89 ha – damit 38,19 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2035.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.