

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 17.10.2023		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Konversion IV" im Verfahren nach § 13 a BauGB - Zustimmung Abwägungsvorschläge, Billigung Planentwurf und Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Textlicher Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen) Anlage 3 - Begründung Anlage 4 – Abwägungstabelle – Behandlung der Stellungnahmen Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan Anlage 6 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) Anlage 7 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP – hier: Worst-Case- Betrachtung) Anlage 8 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Anlage 9 - Schalltechnische Untersuchung		
Kontierung			
Gäste	Herr Rolf Bertram / BHM Planungsgesellschaft		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-021/23	Sitzung GR-Ö	Datum 18.04.2023

Erläuterungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil eines großflächigen Konversionsareals, das von den Französischen Streitkräften im Jahr 2014 als letzter, militärisch aktiver Standort der Französischen Armee in Deutschland aufgegeben wurde.

Nördlich des jetzt zu entwickelnden Baugebiets wurden bereits die Bebauungspläne „Konversion I“, „Konversion II“ und „Konversion III – Realschule“ auf Grundlage einer vom Gemeinderat der Stadt verabschiedeten „Rahmenplanung“ planungsrechtlich gesichert und teilweise umgesetzt. Dort sollen Doppel- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau und eine Realschule entstehen. Die Einzelhäuser und eine Kindertagesstätte sind bereits errichtet.

Bei der jetzt vorgesehenen Entwicklung des Bebauungsplangebiets „Konversion IV“ mit einer Größe von ca. 1,67 ha, soll eine Nutzungsmischung von überwiegender Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzungen, einem Café mit Verkaufstheke und kulturellen Einrichtungen entstehen. Gleichzeitig soll die zwischen den Gebäuden liegende Freifläche des ehemaligen „Exerzierplatzes“ als öffentlicher Raum attraktiv neugestaltet und mit dem zukünftig im Norden angrenzenden „Bürgerpark“ verbunden werden (**Anlage 1**).

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannte Nutzungsmischung zu schaffen sowie die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und den Neubau zweier Gebäude zu ermöglichen (**Anlage 2**).

Voraussetzung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens, ist auch das Vorhandensein eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Die Vorhaben- und Erschließungsplanung entspricht der vom Vorhabenträger erstellten Planung als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag zu fassen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Der Durchführungsvertrag muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Die Entwicklung des Gebiets einschließlich der Herstellung der technischen Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Kanalisation) erfolgt durch die neue Eigentümerin, der DBA Deutsche Bauwert AG, Baden-Baden. Für die Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Stadt Donaueschingen gesichert.

Der Gemeinderat hat am 18. April 2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“ gefasst.

Trotz Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde aus Gründen der schnellen Erreichens von Planungssicherheit ein zweistufiges Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt – allerdings ohne Umweltprüfung (**Anlage 3**).

In der Zeit von 28. April 2023 bis 30. Mai 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in der Zeit vom 21. April 2023 bis 30. Mai 2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der als **Anlage 4** beigefügten Übersicht aufgeführt sowie mit Behandlungsvorschlägen versehen.

Die Behandlungsvorschläge wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Darüber hinaus wurden geringfügige Änderungen aufgrund des zwischenzeitlichen Vorliegens der Erschließungsplanung (Vorentwurf) und des weiterentwickelten Vorhaben- und Erschließungsplans ebenso in den Bebauungsplan aufgenommen. Die durchgeführten Änderungen sind in den Textteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans farblich „rot“ gekennzeichnet.

Dem Gemeinderat obliegt nun die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, die Billigung des Entwurfs für die Offenlage sowie die Beauftragung der Verwaltung, die Offenlage durchzuführen.

Die gesamten Planunterlagen in der Fassung zu den frühzeitigen Anhörungen samt Anlagen sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt.

Zur Beantwortung von Fragen ist Herr Rolf Bertram – vom durch den Bauträger beauftragten Planungsbüro BHMP, Freiburg i. Br. – in der Sitzung anwesend.

1
5
9
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den vorliegenden Behandlungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.09.2023.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratung: