

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.02.2024		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Konversion IV" im Verfahren nach § 13a BauGB - Behandlung Stellungnahmen aus Offenlage, Abwägungsbeschluss, Satzungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Textlicher Teil (Satzung, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) Anlage 3 - Begründung Anlage 4 - Abwägungstabelle – Behandlung der Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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	Frau Madeleine Kirstein / BHM Planungsgesellschaft		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-021/23 4-063/23	Sitzung GR-Ö GR-Ö	Datum 18.04.2023 17.10.2023

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.

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.

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 1, 2, 3**).

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.

In der Zeit von 24. April 2023 bis 26. Mai 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in der Zeit vom 21. April 2023 bis 26. Mai 2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Anregungen eingegangen.

Nach Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat am 17. Oktober 2023, fand in der Zeit vom 6. November 2023 bis 8. Dezember 2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 2. November 2023 und Frist bis 8. Dezember 2023.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen auch hier keine Stellungnahmen ein. Die in der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht aufgeführt und mit Behandlungsvorschlägen versehen (**Anlage 4**).

Aufgrund der Stellungnahmen aus der Behördenanhörung sind Ergänzungen in den Festsetzungen, der Begründung und den Hinweisen zum Bebauungsplan durchgeführt worden. Diese beziehen sich fast ausschließlich auf die sich aus den artenschutzfachlichen Forderungen/Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde, des Umweltbüros des GVV sowie des Landesnaturschutzverbands LNV BW e.V. ergebenden Maßnahmen zum Erhalt von Fledermäusen und Vögeln. Konkret sind die Maßnahmen aus beiden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen saP sowie saP-Worst-Case-Betrachtung, in die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Im Bereich der Villinger Straße 48 wurde die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze bei untergeordneten Bauteilen wie Außentritten geändert. Darüber hinaus wurde dort im zeichnerischen Teil die Fläche für Stellplätze entsprechend dem tatsächlichen Bauvorhaben geringfügig verschoben.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde außerdem ein weiterer Tiefgaragenausgang im östlichen Teil hinzugefügt. Im Zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind jedoch keine Änderungen erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden von den Änderungen nicht berührt, sodass – sofern der Gemeinderat den Beschlussvorschlägen folgt – der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Die gesamten Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Satzungsfassung samt Anlagen und Abwägungstabellen sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt.

Frau Madeleine Kirstein (anstelle von Herrn Rolf Bertram) vom durch den Bauträger beauftragten Planungsbüro BHMP, Freiburg i. Br., ist in der Sitzung anwesend.

1
5
9
BM
OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den vorliegenden Behandlungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat fasst den Abwägungsbeschluss über alle im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 1 Abs. 7 BauGB).
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“ sowie Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung. Mit Ausfertigung und Bekanntmachung tritt diese in Kraft.

Beratung: