

STADT DONAUESCHINGEN

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion V“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion V“

Projekt-Nr.

24006

Bearbeitung

M. Sc. M Kirstein

Interne Prüfung: DWA, 21.05.2024

Datum

04.06.2024

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	3
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	3
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
2.2.1 Nutzungen	5
2.2.2 Verkehrserschließung	6
2.2.3 Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe, Denkmalschutz.....	6
2.2.4 Lärmimmissionen	6
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	7
3. Übergeordnete Vorgaben	10
3.1. Regionalplanung	10
3.2. Flächennutzungsplan	11
3.3. Bestehende Bebauungspläne	11
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	12
4. Verfahren	13
5. Artenschutz	15
6. Standortwahl	15
7. Planungskonzept.....	15
7.1. Art und Umfang des Vorhabens	16
7.2. Baukonzept	16
7.3. Verkehrserschließung	17
7.4. Ver- und Entsorgung	18
7.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz.....	18
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
8.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	19
8.1.2 Wohnnutzung.....	20
8.2. Maß der baulichen Nutzung	20
8.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	20
8.2.2 Grundflächenzahl.....	20
8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	21
8.3. Bauweise	22

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
8.5. Stellplätze, Garagen, Carports	22
8.6. Verkehrsflächen	23
8.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
8.8. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....	26
9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	27
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	27
9.1.1 Dachgestaltung	27
9.2. Werbeanlagen.....	27
9.3. Grundstücksgestaltung	27
9.3.1 Einfriedungen.....	27
9.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	28
9.4. Außenantennen	28
9.5. Versorgungsleitungen	28
9.6. Stellplatzverpflichtung	28
10. Flächenbilanz	29

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	4
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	5
Abb. 3: Blick auf den vorhabenbezogenen Teil von Norden nach Süden.....	7
Abb. 4: Blick auf den nicht-vorhabenbezogenen Teil von Osten nach Westen	7
Abb. 5: Zu erhaltende Bestandsgebäude im nicht-vorhabenbezogenen Teil	8
Abb. 6: Zu erhaltende Bestandsgebäude im nicht-vorhabenbezogenen Teil	8
Abb. 7: Benachbarte Fürstenberg-Kaserne an der Friedhofsstraße.....	9
Abb. 8: Bestandsbebauung im Westen mit Villingen Straße.....	9
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.	10
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020.....	11
Abb. 11: Kartenübersicht der Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete.....	12
Abb. 12: Kartenübersicht naturschutzrechtlich geschützten Gebiete.	13
Abb. 13: Höhenentwicklung.....	16
Abb. 14: Plankonzept, Lageplan.....	17
Abb. 15: Plankonzept mit Tiefgarage, Querschnitt.....	18

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter	23
--	----

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	29
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Donaueschingen mit 22.150 Einwohnern (Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2021) liegt im Südwesten Baden-Württembergs, ca. 13 km südlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen. Das Mittelzentrum gehört zum Schwarzwald-Baar-Kreis und ist als Quellstadt der Donau eine attraktive Wohn- und Kulturstadt mit weiterhin hohem Entwicklungsdruck.

Anlass der Planung ist der Abzug der französischen Streitkräfte aus Donaueschingen im Jahr 2014, mit dem der letzte militärisch aktive Standort der französischen Armee in Deutschland aufgegeben wurde. Seit der Übernahme der Flächen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden die Gebäude vom Land zunächst als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt, seit Januar 2020 ist die bedarfsorientierte Erstaufnahmestelle geschlossen.

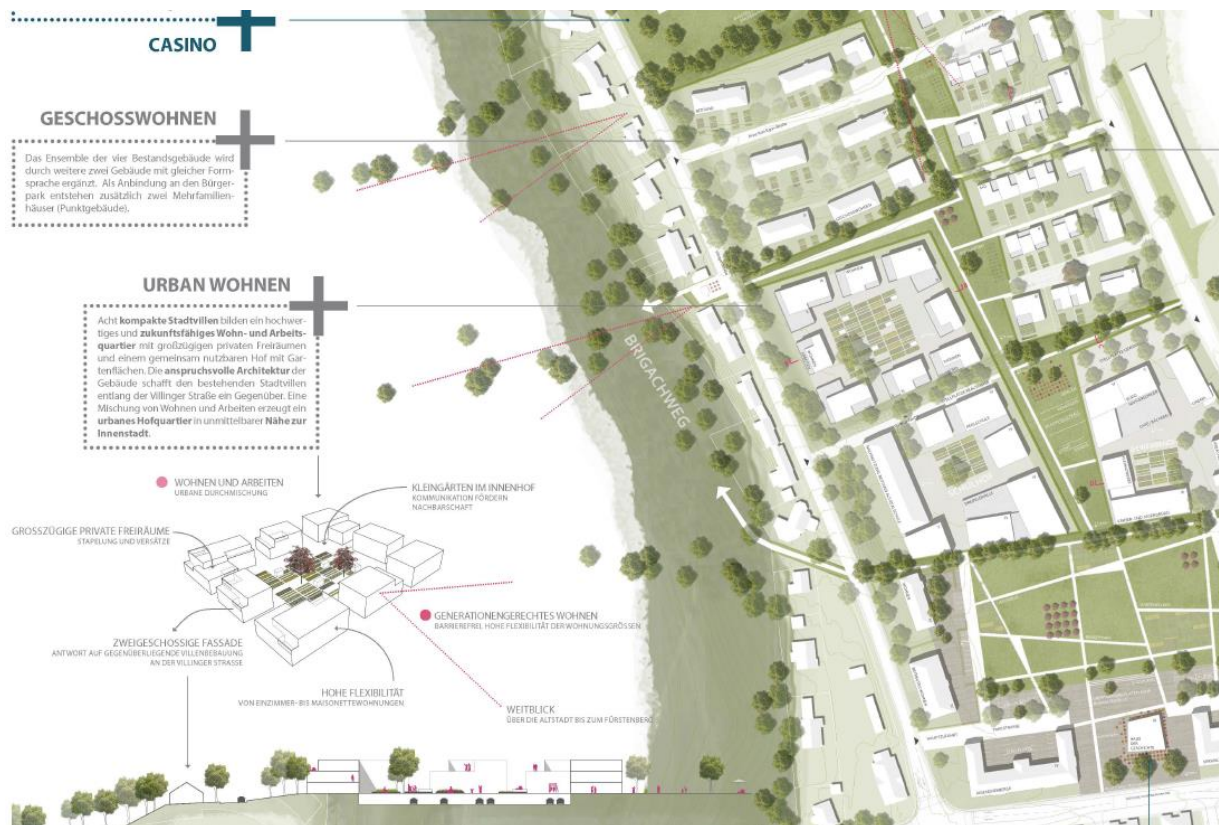
Die Grundstücke wurden daraufhin in mehreren Schritten an die Stadt veräußert, der südliche Teil im Juni 2020, der mittlere Teil im Januar 2019 und nördliche Bereich im April 2017.

Im Jahr 2023 hat die DBA Deutsche Bauwert AG, Baden-Baden, die zentrale Teilfläche der ehemaligen französischen Kaserne bzw. des Rahmenplans von der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen, einer 100-%-gen Tochter der Stadt, erworben. Die DBA Deutsche Bauwert ist Vorhabenträgerin und Planungsveranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Konversion IV“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Rahmenplan „Am Buchberg“

Das ca. 14 ha umfassende Gebiet des Rahmenplans „Am Buchberg“ der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen liegt nur 400 m zur Donaueschinger Innenstadt entfernt. Der Rahmenplan sieht die eine Durchmischung unterschiedlicher Bebauungstypen vor. Im Norden sollen aufgelockerte Wohnformen, wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser Platz finden, während die städtebauliche Dichte zur Innenstadt hinzunimmt. Im Süden schließt sich an den Geschosswohnungsbau eine neue Realschule an. Durch die unterschiedlichen Wohnformen kann sowohl eine Anpassung an verschiedene Wohnbedürfnisse und Lebensphasen als auch an verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten gewährleistet werden.

Der Rahmenplan sieht für die Planfläche Geschosswohnungsbau vor. Im Norden der Planfläche die Bestandsgebäude weiterhin genutzt werden. Weiter südlich ist das Erreichen eines Urbanen Wohnens durch eine hohe Wohndichte, bei gleichzeitiger Schaffung von privaten Grünräumen und einem gemeinsam nutzbaren Hof mit Gartenfläche ist zentrales Element. Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten soll ein urbanes Hofquartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt erzeugen. Fuß- und Radverbindungen verknüpfen das Quartier mit dem Bürgerpark sowie den Nachbarquartieren.



Bebauungsplan „Konversion V“

Der Bebauungsplan „Konversion V“ nimmt die Vorgaben des Rahmenplans für ein Quartier mit hoher Wohndichte und großzügigen privaten Freiräumen auf und setzt auf größere Gebäudekubaturen, um als Bindeglied der südlichen Innenstadt und den im Norden liegenden Einfamilien- und Doppelhäusern zu funktionieren.

Das Gelände fällt nach Süden hin ab, sodass eine Terrassierung des Geländes nötig ist. Durch Treppen und Wegeverbindungen gelingt die Überwindung des Geländeneiveaus und schafft auch eine Verbindung zu den höher und niedriger liegenden Gebietsbereiche. Auch die Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Osten sind wichtiger Bestandteil der Planung und werden entsprechend gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst zwei Geltungsbereiche. Dem nördlichen Geltungsbereich mit seinen ca. 0,86 ha liegt ein Angebotsbebauungsplan zu Grunde. Hier sollen die Bestandsgebäude gesichert werden und an einer Stelle am nordöstlichen Rand des Plangebiets neues Baurecht entstehen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2486/10, 2486/23, 2440/11, 2440/15, 2440/16 sowie einen Teil der Prinz-Karl-Egon-Straße mit der Flurstücksnr. 2440, die die Grundstücke erschließt.

Im südlichen Geltungsbereich (ca. 12,2 ha) soll auf dem Flurstück 2440/17 das Vorhaben der Deutschen Bauwert AG umgesetzt werden. Erschlossen wird das Grundstück über die Villinger Straße sowie private Stichstraßen, die von der Villinger Straße nach Osten führen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die Voraussetzungen für die beabsichtigten baulichen Nut-

zungen in der Folge nicht mehr gewünschter oder möglichen Nutzungen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die dem Rahmenplan „Am Buchberg“ sowie den städtebaulichen Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten entspricht.

Mit Umsetzung des Vorhabens und der damit verbundenen Wiedernutzbarmachung von Flächen, wird die Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung im Außenbereich der Gemeinde vermieden oder deutlich verringert. Beim Vorhaben handelt es sich um eine klassische Konversion und Innenentwicklung im Sinne planerischer Ziele und Grundsätze sowie baurechtlicher Vorgaben entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG).

Zusammenfassend sind die städtebaulichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Konversion V“, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers:

- Umsetzung der Ziele des Rahmenplans
 - o Sicherung des südlichen Bestands sowie Möglichkeit einer punktuellen Nachverdichtung
 - o Schaffung eines Hofquartiers mit großzügigen privaten Freiräumen
- Einfügen der neuen Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung
- Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung und einer hohen Wohndichte
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt in der Nähe des Hindenburgtrings. Es wird im Westen durch die Villinger Straße und im Norden durch die Prinz-Karl-Egon-Straße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst noch die drei nördlich an die Prinz-Karl-Egon-Straße angrenzenden Flurstücke. Im Westen des Plangebiets grenzen bisher noch nicht wiedernutzbar gemachte Flächen des Konversionsareals. Im Süden befindet sich die neue Realschule.

Der vorhabenbezogene Teil umfasst das ca. 1,4 ha große Flurstück 2440/17. Der nicht-vorhabenbezogene Teil umfasst die Flurstücke 2486/10, 2486/23, 2440/11, 2440/15, 2440/16 sowie einen Teil der Prinz-Karl-Egon-Straße mit der Flurstücksnr. 2440. Insgesamt ist dieser Teil ca. 0,86 ha groß. Zusammen ergibt sich ein ca. 2,28 ha großes Plangebiet, das überbaut werden soll.

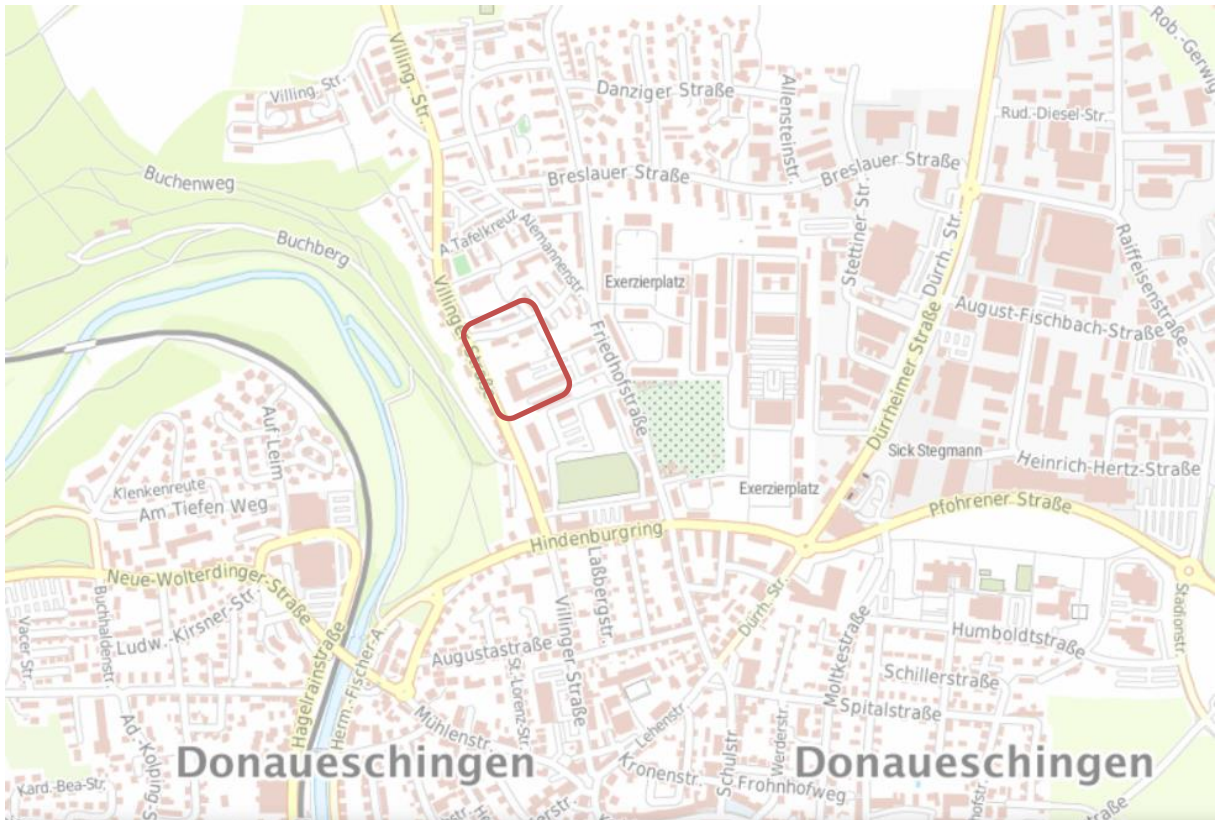


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: ALK der Stadt Donaueschingen)



Abb. 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt.
(Quelle: Stadt Donaueschingen)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Beim vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um ein im Laufe der letzten ca. 100 Jahre militärisch genutztes Kasernenareal der Baujahre 1914/1922. Zunächst von der deutschen Wehrmacht („Hindenburgkaserne“) sowie nach Kriegsende bis zur endgültigen Aufgabe der französischen Armee im Juni 2014, dienten die südlichen Gebäude als Notunterkunft und Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, in den Bestandsgebäuden, die erhalten werden sollen, werden bis heute als Flüchtlingsunterkünfte verwendet.

Der Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Teils ist seit geraumer Zeit geräumt.

Im Westen grenzt an die Planfläche eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Süden befindet sich eine neue Realschule, im Osten befindet sich die noch genutzte Fürstenberg-Kaserne, die regelmäßig von größeren Militärfahrzeugen angefahren wird und auf deren Gelände Schießübungen stattfinden. Im Norden befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Casino sowie weitere Wohnbebauung.

Der Anschluss an alle notwendigen Systeme (Nahwärme, Wasser, Abwasser, Strom) ist für den nicht-vorhabenbezogene Teil gegeben. Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Bebauung des vorhabenbezogenen Teils kann durch neue Ab- und Frischwasserleitungen an die Villingener Straße angeschlossen werden. **Die Stromversorgung ist noch zu prüfen.** Ein Anschluss an das Nahwärmenetz ist gegeben.

2.2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Villingener Straße sowie die Prinz-Karl-Egon-Straße. Das Innere des vorhabenbezogenen Bereichs wird über zwei neue Stichstraßen erschlossen. Ein Anschluss an den ÖPNV ist nicht in der Nähe.

2.2.3 Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe, Denkmalschutz

Das Areal gilt als altlasten- und kampfmittelfrei. Störfallbetriebe befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Boden- oder Naturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.4 Lärmimmissionen

Lärmimmissionen können durch den nahe gelegenen Militärstandort auf das Plangebiet einwirken. Ein Lärmgutachten wurde bereits beauftragt.

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick auf den vorhabenbezogenen Teil von Norden nach Süden
Foto bhm.



Abb. 4: Blick auf den nicht-vorhabenbezogenen Teil von Osten nach Westen
Foto bhm.



Abb. 5: Zu erhaltende Bestandsgebäude im nicht-vorhabenbezogenen Teil
Foto bhm.



Abb. 6: Zu erhaltende Bestandsgebäude im nicht-vorhabenbezogenen Teil
Foto bhm.



Abb. 7: Benachbarte Fürstenberg-Kaserne an der Friedhofsstraße
Foto bhm.



Abb. 8: Bestandsbebauung im Westen mit Villinger Straße
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

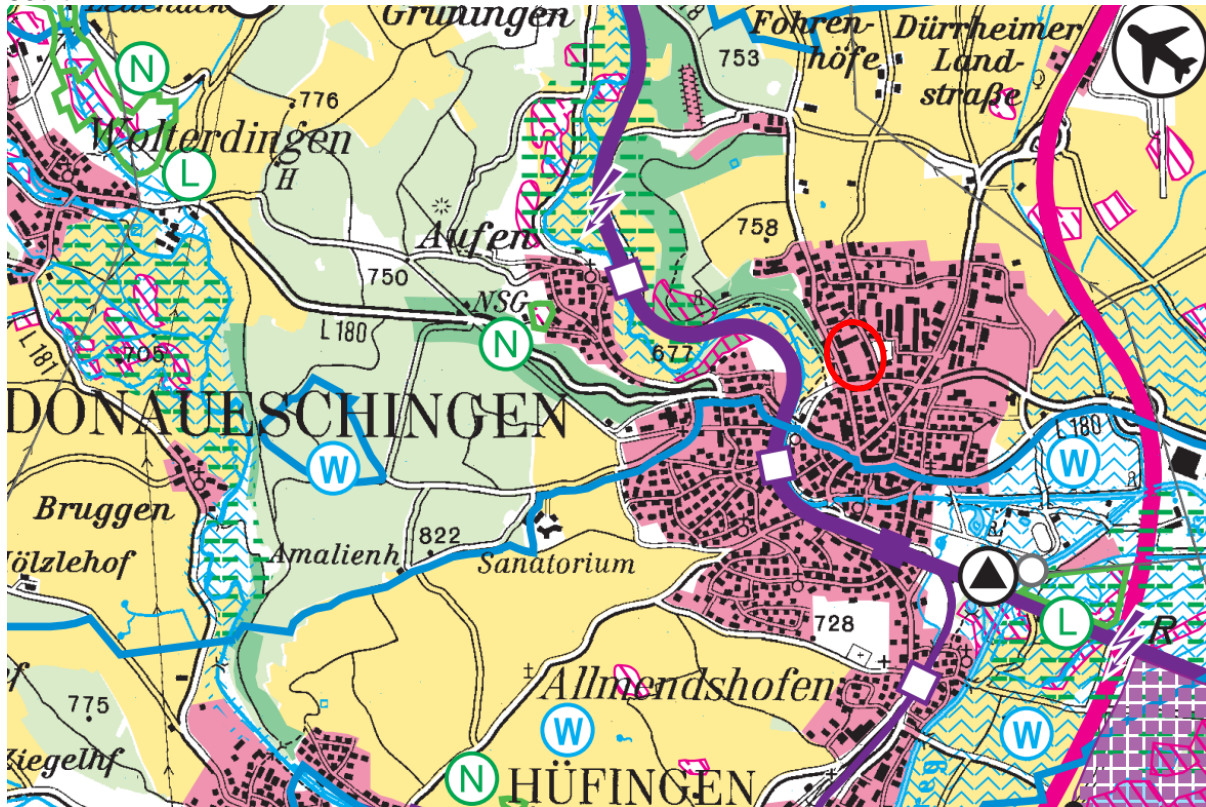


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Geoportal Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2024)

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Insofern werden durch die Planung die regionalplanerischen Zielsetzungen eingehalten bzw. umgesetzt. Die Vorgaben des Regionalplans stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

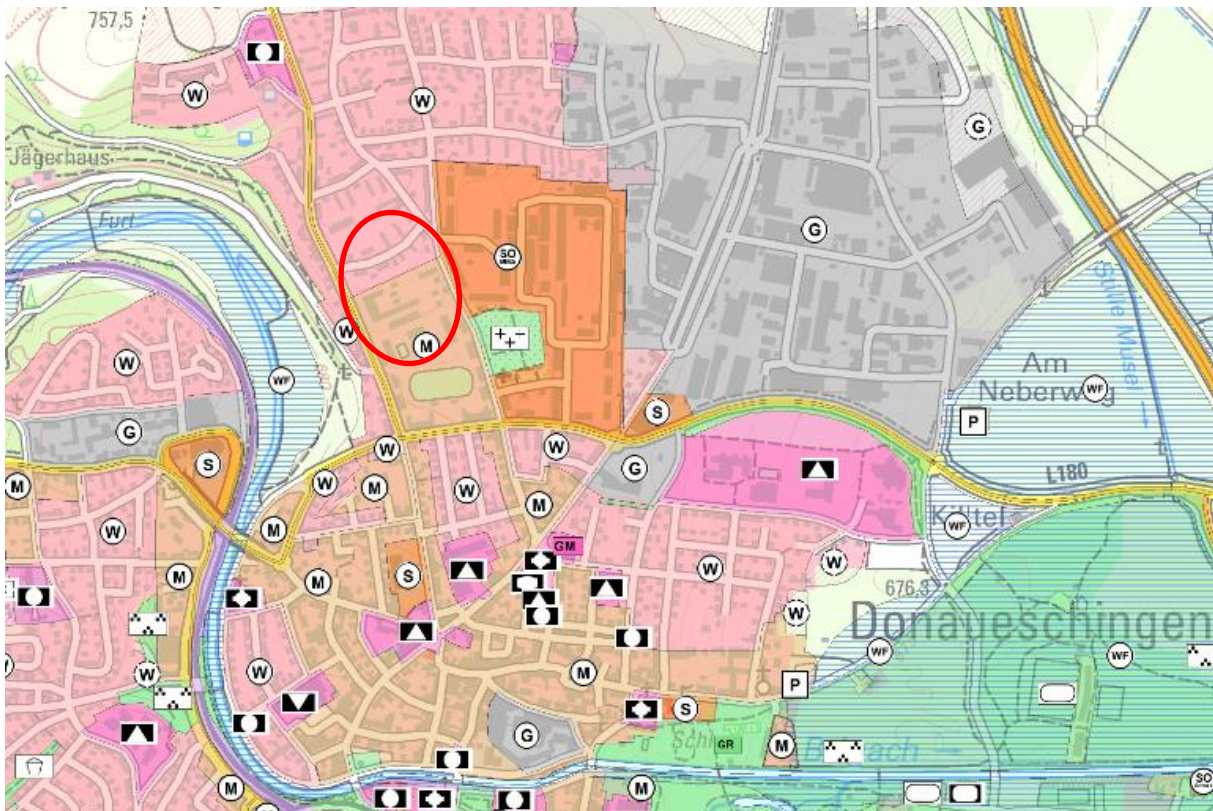


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020.
(Quelle: Geoportal BW, 2024)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich im nicht-vorhabenbezogenen Teil Wohnbauflächen dar. Im vorhabenbezogenen Teil stellt der FNP Mischbauflächen dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplans nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne oder Baurechte. Nördlich mittelbar angrenzend an das Plangebiet im Gebietsbereich des Rahmenplans, bestehen die Bebauungspläne „Konversion I“ vom 19.10.2017, „Konversion II“ vom 10.05.2022 sowie Konversion III – Realschule“ vom 16.12.2022. Wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konversion IV“ sind sie aus dem Rahmenplan entwickelt. Auf der Südseite des Hindenburgrings grenzt südwestlich der Bebauungsplan „Ehemalige Lehrakademie“, 1. Änderung vom 13.01.2012 sowie südöstlich der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Höfe“ vom 18.02.2022 an das Plangebiet an.

Die angrenzenden Bebauungspläne haben keine baurechtlichen Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion V“.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 140 m westliche Richtung befindet sich das Überschwemmungsgebiet „ÜSG-Brigach-Berg“ sowie in einer Entfernung von rund 400 m das Wasserschutzgebiet „WSG Gutterquelle“ (siehe Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete). Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

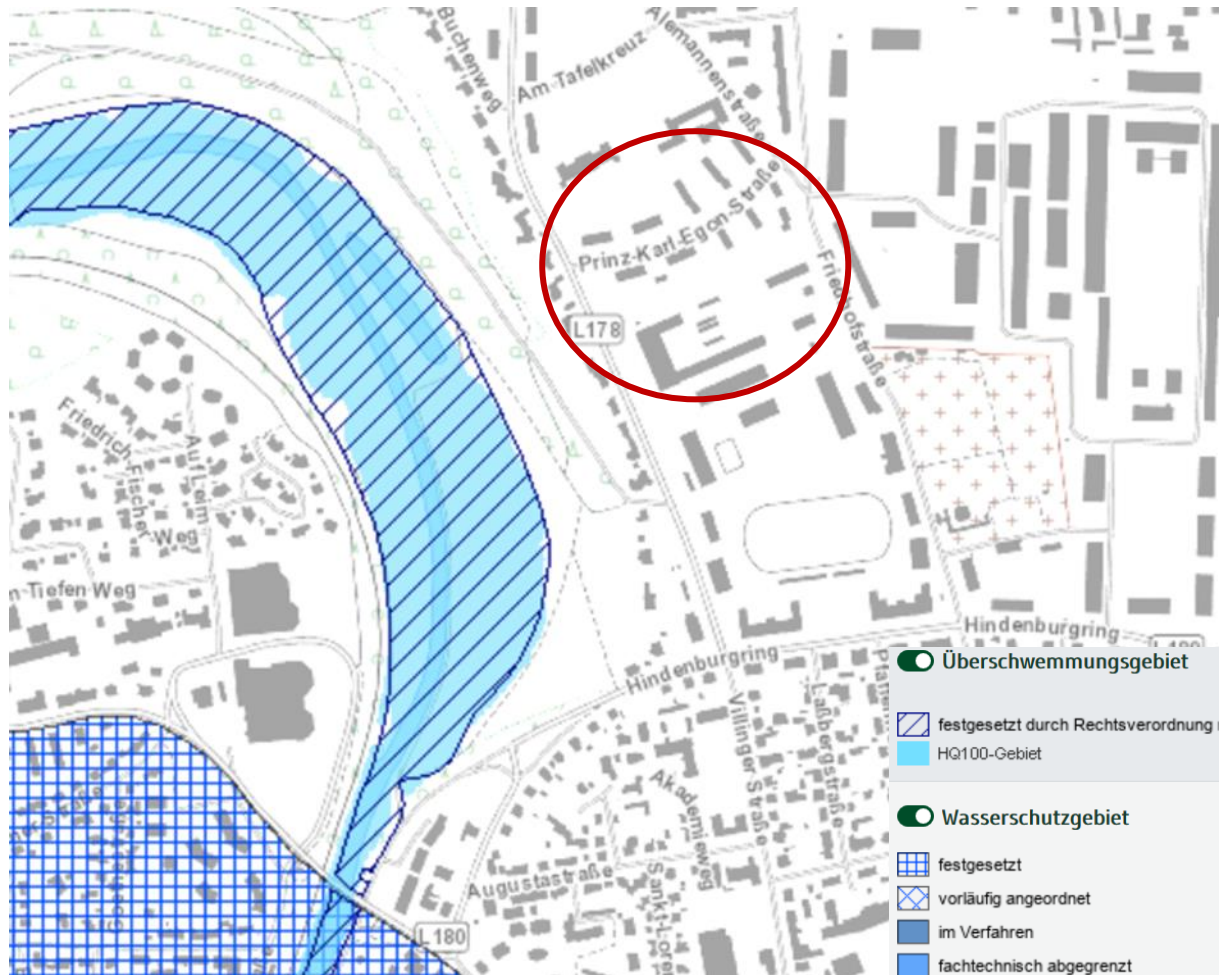


Abb. 11: Kartenübersicht der Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2024)

Weiterhin sind keine Vogelschutz- oder FFH-Gebiete von der Planung betroffen, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 240 m westlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südos Schwarzwald“. Das Vogelschutzgebiet „Baar“ ist rund 70 m entfernt gelegen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind hiervon keine Wechselwirkungen mit dem Vorhabengebiet zu erwarten.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des nationalen Schutzgebiets „Naturpark Südschwarzwald“. Gemäß § 2 Abs. 5 der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über den Naturpark „Südschwarzwald“ vom 12. Oktober 2014 gilt auf Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die

Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen), der Erlaubnisvorbehalt nach § 4 nicht, sodass das Plangebiet im Sinne dieser Verordnung der Erschließungszone zugeordnet werden kann.

Auch Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

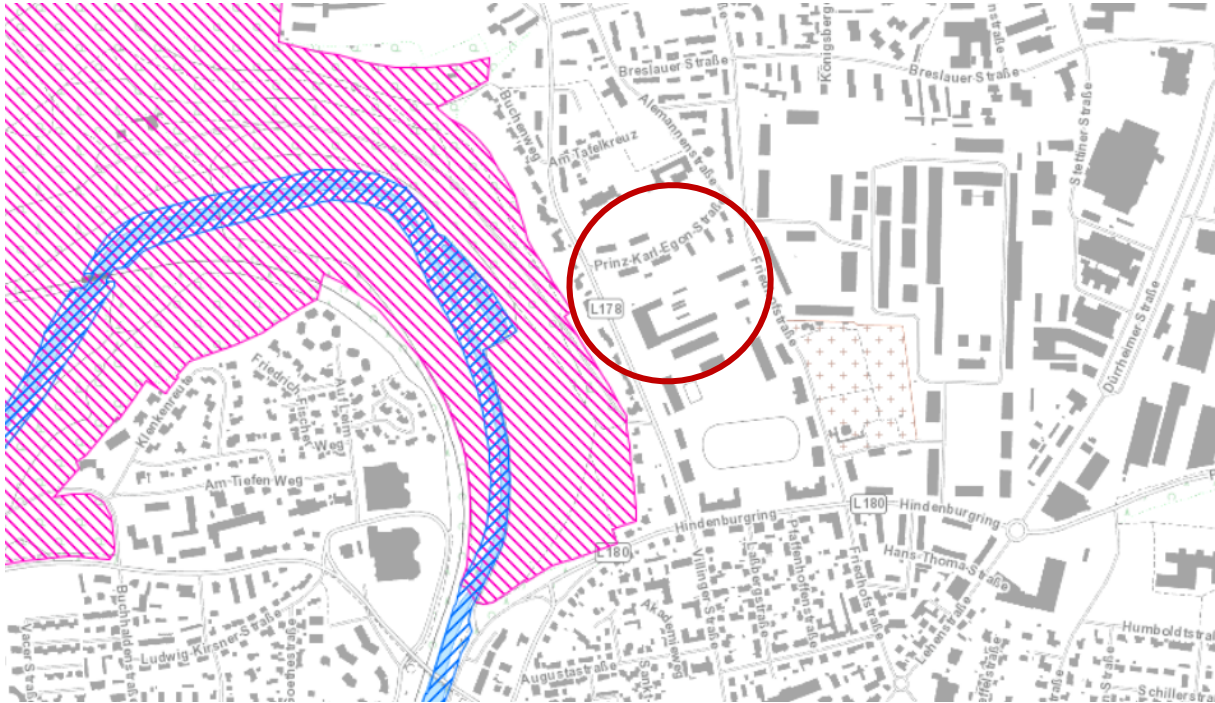


Abb. 12: Kartenübersicht naturrechtlich geschützten Gebiete.
(Quelle: LUBW, 2024)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Konversion V“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) aufgestellt, der um fünf Flurstücke im nördlichen Bereich ergänzt wird, die nicht zum Vorhaben gehören. Für diese fünf Grundstücke an der Prinz-Karl-Egon-Straße wird ein sogenannter „Angebots-Teil“ aufgestellt. Beide Bebauungsplan-Teile sind im Bebauungsplan „Konversion V“ zusammengefasst und werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Überplanung des Konversionsareals sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung überwiegend zur Schaffung von Wohnraum gesichert werden. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei dem vorhabenbezogenen Teil soll ein ehemaliges Kasernengelände in Innenstadtlage wiedernutzbar gemacht und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Der Gebäudebestand im nördlichen Planbereich soll zum einen gesichert werden, zum anderen soll eine punktuelle Nachverdichtung erzielt werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan auf eine Wiedernutzung von Brachflächen im Sinne von § 13a BauGB abzielt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind („Kumulationsregelung“).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit rund 22.067 m² (B-Plan gesamt = 2,28 ha) und der höchsten erzielbaren GRZ von 0,65 (GRZ II) deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls hinfällig ist.

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang liegt der Bebauungsplan „Konversion III – Realschule“, sodass bei der Berechnung auch noch die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung finden würde, wenn hiermit eine Wohnbauentwicklung begründet würde. Da mit diesem Bebauungsplan ausschließlich ein Sondergebiet „Schule“ (Realschule mit angegliederter Sporthalle) ausgewiesen wird, wird der nach §13a BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² keinesfalls überschritten.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren auch aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, ausgeschlossen werden. Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Bei der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien konnten aufgrund der vorgefundenen, geeigneten Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, soll für diese Artgruppen sowie für die Höhlenbäume Untersuchungen/eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

6. Standortwahl

Da es sich beim Standort um eine Konversion im Siedlungsbereich handelt, steht die Nachnutzung des Kasernenareals aus Gründen der strategischen Stadtentwicklung und aufgrund gesetzlicher und landesplanerischer Vorgaben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erschließungskosten, Einbindung in den Stadtkörper und seine vorhandene Infrastruktur) nicht in Frage. Vergleichbare weitere oder besser geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Die Standortentwicklung entspricht der von der Stadt beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung, die insbesondere auch mit der Rahmenplanung „Am Buchberg“ umgesetzt wird.

7. Planungskonzept

Der Planentwurf beider Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Konversion V“ basiert in den Grundzügen auf dem Rahmenplan „Am Buchberg“. Zur Wiedernutzung des Konversionsareals sowie zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Donaueschingen soll der vorliegende Standort zum Wohnen entwickelt werden. Dazu soll im nicht-vorhabenbezogenen Teil zum einen der Bestand gesichert und zum anderen ein untergenutztes Grundstück durch die Platzierung eines Baufensters bebaubar gemacht werden. Die Planungsziele für den vorhabenbezogenen Teil sind dem nachstehenden Kapitel zu entnehmen.

7.1. Art und Umfang des Vorhabens

Das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht ein nachhaltiges Quartier mit qualitativ hohen Ruhe- und Aufenthaltsräumen im Freien vor. In Anlehnung an den Rahmenplan „Am Buchberg“ wird durch die Gebäudestellung ein Hof ausgebildet, der als Aufenthaltsraum dient.

Die Ziele des Vorhabens sind:

- Schaffung eines nachhaltigen Quartiers mit Dachbegrünung, das sich entsprechend der Topografie in das Stadtbild einfügt
- Schaffung eines Hofquartiers mit großzügigen halböffentlichen Freiräumen
- Platzierung des ruhenden Verkehrs möglichst unterirdisch in Tiefgaragen, um den Verkehr innerhalb des Quartiers zu reduzieren und somit qualitativ hochwertige Ruhe- und Aufenthaltsräume zu schaffen
- Schaffung eines Durchgangs nach Osten

7.2. Bebauungskonzept

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplans wird im Auftrag der Deutschen Bauwert AG entwickelt. Geplant sind insgesamt vier Häuser mit insgesamt drei Vollgeschossen. Durch die geplanten Flachdächer kann eine Dachbegrünung umgesetzt werden, die für ein nachhaltiges Regenwassermanagement und ein angenehmes Mikroklima sorgen.

Die zwei nördlich gelegenen Häuser schließen mit ihrer am Bestand orientierten Gebäudekubatur an die oberhalb liegenden Bestandsgebäude an. Die südlich gelegenen Häuser bilden – analog zum Rahmenplan – aufgrund ihrer L-Form einen Hof. Dadurch entstehen halböffentliche Ruhe- und Aufenthaltsräume, die angenehme Wohn- und Ruheräume ergeben.

Ein Durchwegungssystem ermöglicht den Bewohnern und Bewohnerinnen den Zugang zu den geplanten Freiräumen, den Tiefgaragen, den Fahrradstellplätzen sowie den gemeinschaftlichen Müllsammelstellen. Die topografischen Höhenunterschiede werden über Treppenauf- und -abgängen überwunden.



Abb. 13: Höhenentwicklung.
(Quelle: GJL + Freie Architekten, 2024)



Abb. 14: Plankonzept, Lageplan.
(Quelle: GJL + Freie Architekten, 2024)

7.3. Verkehrserschließung

Die Kfz-Verkehrerschließung des nicht-vorhabenbezogenen Teils erfolgt über die Prinz-Karl-Egon-Straße, von der alle fünf Flurstücke erschlossen werden können.

Die Kfz-Verkehrerschließung des vorhabenbezogenen Teils erfolgt zunächst über die Villinger Straße, von der dann zwei parallel laufende Stichstraßen nach Osten das Innere des Plangebiets erschließen. Über die beiden Planstraßen werden die vorgesehenen Tiefgaragen erreicht.

Die nördliche Stichstraße wird für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein und soll später ein Durchgang zu den östlich angrenzenden Gebieten sein. Die südliche Stichstraße ist zur Erschließung der Tiefgarage. Der Zugang über die Stichstraße zum Realschulgelände wird lediglich den Rettungskräften vorbehalten sein.

Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angenommen. Für den geförderten Wohnungsbau sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit angedacht. Über das Angebot von Carsharing könnte der Stellplatzschlüssel weiter gesenkt werden. Mit dem Carsharingkonzept wird der Individualverkehr reduziert. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

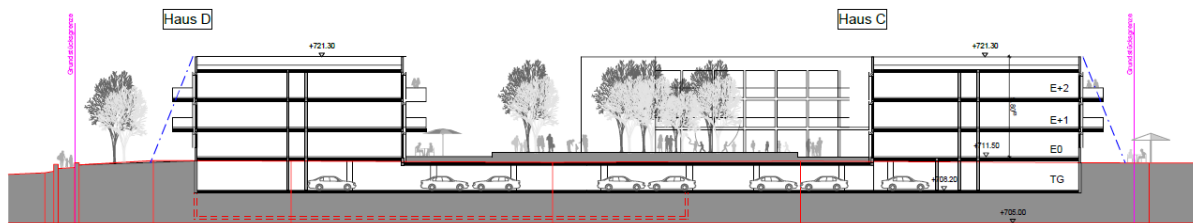


Abb. 15: Plankonzept mit Tiefgarage, Querschnitt.
(Quelle: GJL + Freie Architekten, 2024)

7.4. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet soll an das bereits bestehende Nahwärmenetz angeschlossen werden. Damit wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung mit Strom und Wasser erfolgt für den nicht-vorhabenbezogenen Teil über die Prinz-Karl-Egon-Straße und für den vorhabenbezogenen Teil über die Villingener Straße. Das Leitungssystem muss jedoch für die beiden Planstraßen erweitert werden.

Die Müllsammelstellen befinden sich an den beiden Haupterschließungsstraßen.

7.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Die Stadt Donaueschingen verfügt im Norden der Stadt über ein Nahwärmenetz, das die Stadtbevölkerung sowie lokale Unternehmen klimaschonend mit Wärme versorgt. Die Gebäude werden von Blockheizkraftwerken, die aus Gas mittels Kraft-Wärme-Kopplung gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen, versorgt.

Das Nahwärmenetz bietet eine Reihe von Vorteilen, darunter eine verbesserte Energieeffizienz, eine Reduzierung der CO₂-Emissionen, eine erhöhte Versorgungssicherheit und oftmals auch niedrigere Energiekosten für die Verbraucherinnen und Verbraucher. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Bemühungen der Stadt Donaueschingen, ihre Energieinfrastruktur zu modernisieren und krisensicher zu gestalten. Mit dem Nahwärmenetz wird ein maßgeblicher Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele der Regierung geleistet.

Ein Nahwärmenetz ist insbesondere dann effizient, wenn es viele Personen mit nur einer zentralen Wärmequelle versorgen kann. Die hohe Wohndichte des Gebiets trägt deshalb dazu bei, die vorhandenen Energiequellen in Donaueschingen bestmöglich zu nutzen.

Das Plankonzept sieht drei Vollgeschosse vor. Das Bauen in die Höhe ist nicht nur aus Sicht der Energieeffizienz sinnvoll, es leistet auch einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch das Flächensparnis können wertvolle Flächen attraktiv gestaltet werden. Sie dienen der Wohnbevölkerung als Naherholungs- und Ruheraum. Durch die

Gebäudeanordnung entsteht ein Innenhof, der durch seine Begrünung und Sitzmöglichkeiten zum Aufenthalt einlädt.

Durch möglichst viele begrünten Aufenthaltsflächen trägt das Plankonzept maßgeblich zu einem angenehmen Kleinklima bei. Auch die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Umgebungstemperatur aus. Neben ihrer Funktion zur Temperaturregulation verringert die Begrünung der Dächer auch die Belastung der Regenwasserkanalisation, da die Bepflanzung das Regenwasser zunächst zurückhält und erst verzögernd an die Umgebung und das Kanalsystem abgibt.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf den Rahmenplan sowie die angrenzende Nutzungsstruktur wird das Plangebiet im nicht-vorhabenbezogenen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO modifiziert.

Das Plangebiet führt die schon bestehende Wohnstruktur im Norden, Westen und Osten Richtung Süden fort und setzt somit den planerischen Rahmen für das im Rahmenplan vorgesehene mehrgeschossige Wohnen.

Neben den Wohngebäuden sind auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Diese Nutzungen versorgen das Wohngebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und werten dieses entsprechend auf und sind in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich. Auch im Plangebiet sind diese Nutzungen deshalb zulässig.

Entgegen § 4 BauNVO werden „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zugelassen, ebenso wie die gem. § 4 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die Wohnlage und die kleinteilige Gliederung der bereits bestehenden und geplanten Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ erfolgt, weil damit eine erhöhte Frequenzierung im Gebiet und somit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen einhergehen, die die Wohnlage erheblich stören könnten. Zudem fügen sich diese Nutzungen, die üblicherweise mit einem erheblichen Flächenverbrauch einhergehen, nicht in die kleinteiligere Bebauungsstruktur ein.

8.1.2 Wohnnutzung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung, eine Gebietsfestsetzung nach Baunutzungsverordnung auszuweisen. Dementsprechend wurde die tatsächlich vorgesehene Nutzung „Wohnnutzung“ festgesetzt, die durch einige andere Festsetzungen ergänzt wird. Die festgesetzte Art der Nutzung entspricht dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“. Neben der Wohnnutzung ist die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit in den Wohngebäuden zulässig. Darunter fallen lärmfreie oder lärmarme Tätigkeiten und Betriebe, die keinen übermäßigen Publikumsverkehr oder an- und abfahrenden Lieferverkehr erzeugen („Stilles Gewerbe“). Beispiele für solche nicht störende Gewerbebetriebe sind Verwaltungs- und Bürotätigkeiten, Softwarebetriebe, Steuerberatung, Friseurbetriebe oder Ateliers.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden im nicht-vorhabenbezogenen Teil wurde so gewählt, dass sie zum einen den Bestand sichern und zum anderen eine Erweiterung der bestehenden Bebauungsstruktur in gleicher Weise fortführen.

Im vorhabenbezogenen Teil orientiert sich die Höhenentwicklung an der Planung des Vorhabenträgers, der seine Gebäude an die Rahmenbedingungen des Rahmenplans angepasst hat. Die Festsetzung gewährleistet eine angemessene Höhenentwicklung und generiert gleichzeitig eine ausreichend hohe Dichte.

Die maximale Gebäudehöhe darf außerdem durch Anlagen für die Energiegewinnung überschritten werden. Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind beispielsweise Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.

8.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird für den vorhabenbezogenen Teil sowie für WA 2 der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und

Versiegelungen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzungen. Die Grundflächenzahl von 0,25 für das WA 1 begründet sich in den sehr großen Grundstückszuschnitten. Die geringere GRZ verhindert eine übermäßige Bebauung der Grundstückszuschnitte und somit eine Überdimensionierung der Hauptgebäude. Die Baufenster wurden so gezogen, dass die bauliche Struktur der Bestandsgebäude gemäß Rahmenplan auch künftig erhalten wird und gleichzeitig die großzügigen Freiraumstrukturen erhalten bleiben.

Für die „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO gelten die Regelungen der BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50% – im vorliegenden Fall für WA 1 bis zu 0,375 und für WA 2 bis zu 0,6 – überschritten werden darf. Diese Regelung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen.

Auch im vorhabenbezogenen Teil gilt eine GRZ von 0,4. Um die geplanten Zufahrten, Durchwegungen und Nebenanlagen realisieren zu können, darf die GRZ durch eben diese bis zu 0,65 überschritten werden (GRZ II).

Im Fall von Tiefgaragen darf die GRZ bis zu 0,5 im WA 1 und im übrigen Plangebiet bis zu 0,8 überschritten werden. Die Beschränkung der GRZ II für WA 1 auf 0,5 wird aufgrund der großen Grundstückszuschnitte getätigt.

8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Anzahl der Vollgeschosse im nicht-vorhabenbezogenen Teil wird auf zwei im WA 1 und auf drei Vollgeschosse in WA 2 sowie im vorhabenbezogenen Teil auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Analog dazu wird die passende GFZ festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich zum einen am Bestand (nicht-vorhabenbezogener Teil) und zum anderen an den Vorgaben des Rahmenplans.

Im vorhabenbezogenen Teil sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Der Rahmenplan sieht diverse Rücksprünge des obersten - also des dritten Vollgeschosses – vor, um das Erscheinungsbild der Bebauung aufzulockern. Dies wird durch die Festsetzung zur maximalen Grundfläche des dritten Geschosses für die an der Villingen Straße liegenden Gebäude A und D sowie des Hauses C umgesetzt (s. Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans). Für das im Nordosten liegende Haus B mit geringerer Grundfläche ist für das dritte Geschoss ein reguläres Vollgeschoss, dessen Grundfläche nicht kleiner sein muss, als die der darunterliegenden Geschosse, zulässig. Durch die Rücksprünge entsteht eine Abstufung der Gebäude von Süden nach Norden.

8.3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise im nicht-vorhabenbezogenen Teil greift die Bestandsstruktur auf und sichert sie. Sie ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und hält sich somit auch an die Vorgaben des Rahmenplans. Die Längenbeschränkung der LBO gilt, damit lange Gebäuderiegel verhindert werden und sich die Vorhaben an die kleinteiliger werdende baulichen Strukturen im Westen, Norden und Süden anpassen.

Im vorhabenbezogenen Teil gilt die abweichende Bauweise, die eine offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge vorsieht. Die offene Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude. Auf eine Längenbeschränkung wurde verzichtet, da die geplante Nutzung eine Gebäudekubatur erfordert, die über 50,0 m Länge hinausgehen kann. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baufenster sind so angeordnet, dass sie den Bestand im nicht-vorhabenbezogenen Teil sichern, aber auch Spielraum für künftige Vorhaben zulassen. Dies wird auch dadurch gewährleistet, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis zu 0,5 m) zugelassen wird.

Im vorhabenbezogenen Teil sind die Baufenster so platziert, dass sie der Planung des Vorhabenträgers entsprechen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig, um vorgesehene Balkone zu gewähren, und deren Position auch noch verschieben zu können.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen richten sich nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

8.5. Stellplätze, Garagen, Carports

Im nicht-vorhabenbezogenen Teil sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Zum einen soll der Bestand gesichert werden und zum anderen soll die Möglichkeit gegeben werden, den ruhenden Verkehr künftig unterirdisch zu platzieren.

Im vorhabenbezogenen Teil sind Stellplätze nur in den ausgewiesenen Bereichen entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig, um eine visuelle Einengung des Straßenraums und einer Barrierewirkung zu vermeiden. Im Bereich der Abhänge sind auch überdachte Stellplätze – falls aufgrund der Topografie erforderlich – zulässig. Tiefgaragen sind im ausgewiesenen Bereich zulässig, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

8.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ mitsamt Straßenbegrenzungslinien sowie Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung der Gebäude und der Tiefgarage im nicht-vorhabenbezogenen Teil. Die zwei privaten Stichstraßen sind für die Rettungskräfte zugänglich. Die nördliche Stichstraße enthält eine Verbindung zum östlich an-grenzenden Bürgerpark und ist für den öffentlichen Rad- und Fußverkehr geöffnet. Die südliche Stichstraße enthält eine Verbindung zum Realschulgelände, die jedoch über Poller beschränkt werden soll, denn die Verbindung soll lediglich den Rettungskräften vorbehalten sein.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen die direkte Grundstückszufahrten von der Villinger Straße auf die anliegenden Grundstücke vermeiden, um den Verkehrsfluss dieser wichtigen Verbindungsstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

8.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
Mensch	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellt ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich neben in unmittelbarer Nähe zur Bundeswehr-Fürstenberg-Foch Kaserne. Östlich davon befinden sich der Standortübungsplatz Donaueschingen, die Standortschießanlage und der Instandsetzungsbereich Donaueschingen. Derzeit muss der Militärverkehr von der Friedhofsstraße über den Hindenburgring (L 180, Militärstraßengrundnetz) zur Villinger Str. (L 178) fahren, um die weiteren Standorteinrichtungen wie Standortschießanlage und Standortübungsplatz zu erreichen.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
	<p>Potenzielle Lärmemissionen des Militärverkehrs wirken demnach sowohl östlich als auch westlich auf das Bebauungsplangebiet „Konversion V“ ein.</p> <p>Ein Lärmgutachten untersucht derzeit die Belastung auf die geplante Wohnnutzung.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung. Um gesunde Lebensverhältnisse und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt. Größere zusammenhängende Grün- bzw. Gartenflächen sind zu erhalten. Diese dienen der wohnortnahen Erholung und dem Lokalklima. Zusätzliche Erholung bieten außerdem der fußläufig zu erreichende Grünzug, der alle Konversionsbereiche verbindet, sowie der geplante Bürgerpark im Süden.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bei dem vorhabenbezogenen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche, die seit langem stark versiegelt und verdichtet ist. Der nicht-vorhabenbezogene Teil ist teilweise versiegelt, jedoch überwiegend begrünt.</p> <p>Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Bei der Begehung Anfang 2024 wurde Habitatpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen festgestellt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird derzeit erstellt, die konkrete Maßnahmen zum Artenschutz enthält.</p> <p>Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können jedoch ausgeschlossen werden.</p> <p>In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch den Bauherrn im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Boden	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch eine zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehend Erhalt bzw. die Verbesserung der Bodenfunktionen sichergestellt.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine zusätzliche Versiegelung durch neue Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Ermöglichung von Staffelgeschossen und versetzten Pultdächern)
	<p>Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sicherfähigen Bodenbelägen steuert der Bebauungsplan der Versiegelung entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Klima und Luft	<p>Durch die zugelassenen Nutzungen sind keine erheblichen Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus oder das übliche Maß übersteigende Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten.</p> <p>Durch die Freihaltung von Freiflächen sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur insbesondere im Norden wird sichergestellt, dass das Kleinklima nicht maßgeblich verschlechtert wird.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, inmitten des Siedlungsbereichs. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung der brachliegenden Konversionsfläche.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Auf der Planfläche befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die zusätzlich zulässigen Dachformen nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Befestigungen von oberirdischen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr (Parkplätze und Fahrradstellplätze) sowie Rad- und Fußwege, die der Erschließung der Häuser, des Innenhofs und des Spiel- und Quartiersplatzes dienen, sind als versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen. Davon ausgeschlossen sind straßenbegleitende Fuß- und Radwege.

Mit versickerungsfähigen Oberflächenbeläge können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden.

Strukturreiche Oberflächen mit Fugen können Feuchtigkeit länger speichern und sorgen somit für eine geringere Aufheizung des Bodens. Hellere Bodenbeläge reflektieren Strahlung stärker und speichern diese weniger, somit kommt es zu geringerer Wärmeabstrahlung.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarme Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die neutralweiße Lichtfarbe erlaubt dennoch eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Außenbeleuchtungen sind bspw. Straßen-, Hof- und Fassadenbeleuchtungen.

Dachbegrünung

Es besteht die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15°. Die Dachbegrünung hält Regenwasser kurzzeitig in der Fläche und gibt es zeitverzögert in die Umgebung ab oder verdunstet an Ort und Stelle. Insbesondere aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des örtlichen Bodens, trägt die Dachbegrünung dazu bei, die vorhandene Kanalisation und technische Anlagen, die der Versickerung dienen, bei Spitzenabflüssen zu entlasten. Neben den Vorteilen beim Regenwassermanagement tragen Gründächer zur Artenvielfalt, zu einem positiven Kleinklima und zu einer Effizienzsteigerung von PV-Anlagen bei.

8.8. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Donaueschingen, entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Donaueschingen und dem Vorhabenträger, begründet. Die Rechte für die nördliche Stichstraße dienen der Erreichbarkeit des im Osten liegenden Grünzugs, der die Gebiete im Norden mit dem im Süden liegenden Bürgerparks verbindet, und somit des Durchgangs für Fußgänger und Radfahrer. Die Rechte für die südliche Stichstraße dienen überwiegend der Feuerwehr und dem Rettungsdienst, die außerdem einen Zugang über diese Stichstraße auf das südlich liegende Grundstück der Realschule erhalten, der durch Absperrpfosten o. Ä. gesichert wird.

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Nicht-vorhabenbezogener Teil:

Sattel- und Walmdächer sind die vorherrschenden ortstypischen Bauweisen. In Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen wird eine ausreichende Flexibilität in der Dachgestaltung geschaffen und gleichzeitig ein geordnetes Stadtbild gebildet. Zulässig sind außerdem Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, um dem Bauherrn oder der Bauherrin die Möglichkeit einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Bauweise mit Dachbegrünung zu ermöglichen. Die Dachform und Dachneigung bei Nebengebäuden ist freibleibend, um ein gewisses Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Garagen- und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern auszuführen und zu begrünen, sofern sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind, um auch kleinflächig einen positiven Effekt für das Kleinklima zu leisten.

Vorhabenbezogener Teil:

Die Dachform richtet sich nach der Planung des Vorhabenträgers. Das Flachdach ermöglicht die Schaffung von möglichst viel Wohnfläche und lässt sich hervorragend mit einer Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen kombinieren.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

9.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen einer Überdimensionierung von Werbeflächen vorbeugen. Fremdwerbungen und freistehende Stehlen, Banner, Segel oder Fahnen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

9.3. Grundstücksgestaltung

9.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei, sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld und sichern ein einheitliches Straßenbild.

Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen von 1,5 m stellt das Erlebbarmachen der begrünten Vorgartenzone für Fußgänger sicher und gewährleistet trotzdem ausreichende Privatsphäre.

Zulässig sind Hecken oder luft- und lichtdurchlässige Strukturen. Diese werden z. B. durch Maschendraht- oder Stabgitterzäune erreicht. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen haben eine mauerartige Wirkung und sind nicht zulässig, da sie sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

9.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im nicht-vorhabenbezogenen Teil sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhendifferenz von maximal 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Dies soll aufgrund der bewegten Topografie Spielraum für die Eigentümer und Eigentümerinnen geben, aber gleichzeitig verhindern, dass übermäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Aushebelung der Festsetzungen zur bspw. maximalen Gebäudehöhe oder Einfriedungshöhe führen.

Im vorhabenbezogenen Teil sind größere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig, um das Vorhaben zu realisieren, da eine Angleichung des Geländes im Norden zur bestehenden Wohnnutzung sowie im Süden zur Realschule erforderlich ist. Diese Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sofern sie zur Realisierung des Vorhabens, das im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gesichert ist, erforderlich sind. Das Bestandsgelände sowie das geplante Gelände sind im VEP dargestellt. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen um bis zu einen Meter von diesen Darstellungen abweichen mit Ausnahme entlang den angrenzenden Grundstücken, da hier die Angleichung an das bestehende Gelände vorrangig ist.

9.4. Außenantennen

Die Festsetzungen zu den Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.

9.5. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9.6. Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 PKW zu erwarten sind. Für den geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau sind die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist.

10. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	20.950 m ²	92 %
öffentliche Verkehrsfläche	820 m ²	3 %
Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“	1.100 m ²	5 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	22.870 m²	100 %