

**Stadt Donaueschingen  
Bebauungsplan  
„Posthof“**

**Begründung**

**17.05.2011**



**planBaar**  
Büro für Städtebau und Raumordnung  
Bismarckstr. 8  
78166 Donaueschingen  
Tel.: 0771-3944  
Mail: [info@planbaar.de](mailto:info@planbaar.de)

## **Teil 1 städtebauliche Begründung**

### **1. Abgrenzung und Lage im Stadtgefüge.**

Der Bereich „Posthof“ grenzt an den südlichen Teil der Innenstadt von Donaueschingen und liegt unmittelbar nördlich des Bahnhofes.

Es umfasst das Grundstück 654 und den östlichen Teilbereich des Grundstückes 654/8. Dazu gehört auch ein Teilbereich der Bahnhofstraße.

- Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken 642/10 und 653/1.
- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Stichstraße „Im Karlsgarten“, ein bestehendes Wohngebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Im Süden wird der Geltungsbereich von der Bahnhofstraße begrenzt.
- Im Westen grenzt es an die Wohnbebauung auf den Grundstücken 654/8 und 654/9.
- In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches liegt im Süden der Bahnhof und Busbahnhof.

### **2. Gründe für die Planaufstellung**

#### **2.1 Städtebaulicher Zustand**

Auf dem Gelände des Geltungsbereiches befindet sich die Gebäude der ehemaligen Hauptpost der Stadt Donaueschingen. Im einzelnen handelt es sich um ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude und mehrere eingeschossige Betriebsgebäude.

Die Gebäude stehen seit Jahren leer. Zeitweise wurden sie auch zwischengenutzt. Derzeit wird das Gelände überwiegend als Busabstellfläche der öffentlichen Busunternehmen genutzt.

Insgesamt ist das Gelände großflächig versiegelt und wirkt stark heruntergekommen.

Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich neu zu ordnen und einer zukunftssträchtigen Nutzung zuzuführen.

#### **2.2 Planungsziel**

Ziel der Stadt Donaueschingen ist es, seine Einzelhandelszentralität als Mittelzentrum zu erhöhen, um somit zu einer Aufwertung des gesamtstädtischen Einzelhandels für seine Bürger, aber auch für das Umland zu gelangen.

Um dabei die Innenstadt mit seiner kleinteiligen Geschäftsstruktur gegenüber der Konkurrenz auf der grünen Wiese zu schützen und in ihrer Attraktivität zu stärken wurde von der Stadt Donaueschingen bereits 1998 ein Märktekonzept aufgestellt. Dieses beruht auf einer GMA-Untersuchung aus dem Jahr 1998, die im September 2003 fortgeschrieben wurde.

Die Innenstadtabgrenzung im Märktekonzept der Stadt Donaueschingen umfasst neben dem historischen Stadtkern auch die südlich angrenzenden Lagen bis zur Bahnhofstraße. Das heißt, die Innenstadtabgrenzung umfasst auch das gesamte Postareal. Diese Abgrenzung wurde gewählt, um neben der Kernlage mit ihren sehr begrenzten Flächenressourcen weitere innerstädtische Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Hierzu wurde im Rahmen der Fortschreibung des Märktekonzeptes formuliert: "Für die Zukunft wird das Postareal z.B. eine wichtige Entwicklungsfläche für die Stadt Donaueschingen sein. Eine Nachfolgenutzung des Krone-Centers und des Postareals bietet Entwicklungsmöglichkeiten für größere Einzelhandelsbetriebe, die nicht in der kleinteiligen Bausubstanz der Kernlagen integriert werden können."

## **2.3 Investor und zukünftige Nutzung**

Mit der Firma Schwarzwälder Wohn-, Industrie- und Gewerbebau GmbH mit Sitz in 78121 Königfeld wurde ein Investor gefunden der entsprechend den Zielvorgaben der Stadt Donaueschingen auf dem Gelände ein Fachmarktkonzept und ein Ärztehaus errichten will.

Im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Post, welches um einen Vorbau zur Straße „Im Karlsgarten“ hin, erweitert werden soll entsteht ein Ärztehaus mit mehreren Fachpraxen und einer Apotheke. Im Erdgeschoss soll zudem eine Bäckerei mit einem Tagescafe untergebracht werden.

In einem separat zu errichtenden Neubau sollen angesiedelt werden :

- ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 835 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Drogeriemarkt mit ca. 1410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Geschäft der Bekleidungsbranche mit ca. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Geschäft der Bekleidungsbranche mit ca. 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- und ein Geschäft für Kleinwaren mit ca. 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## **2.4 Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen im Bereich Posthof**

Im September 2007 hat die GMA auf Anforderung der Stadt eine Stellungnahme zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bereich Posthof abgegeben.

Dieses kommt zu einer positive Einschätzung der geplanten Konzeption für das Postareal bezüglich Standort, Dimensionierung und Branchenzusammensetzung.

Auszüge aus der Stellungnahme siehe Kapitel 3.2 dieses Erläuterungsberichtes.

## **2.5 bisheriges Planungsrecht und Verankerung im Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich wird überdeckt vom östlichen Teil des Bebauungsplan Posthof aus dem Jahre 2004. Dieser setzt für die betreffende Fläche ein Mischgebiet fest.

Geplant war damals eine Bebauung bestehend aus Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau und kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen.

In der Vermarktung zeigte es sich aber, dass insbesondere die geplante Wohnnutzung sich an diesem Standort nicht realisieren lässt. Eine Überplanung

des neuen Geltungsbereiches war daher unumgänglich um das städtebaulich markante Gelände des Posthofes einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Durch die geplante Nutzung wird der Geltungsbereich zukünftig als Sondergebiet (siehe Ziffer 3.2 dieser Begründung) ausgewiesen. Dies entspricht nicht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich ebenfalls ein Mischgebiet vorsieht. Da das Planaufstellungsverfahren nach §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung erfolgt, stellt dies kein rechtliches Hindernis dar, da nach § 13a Abs.2 Satz 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Nachgang angepasst werden kann.

Damit das Projekt realisiert werden kann, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

### **3. Konzept**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

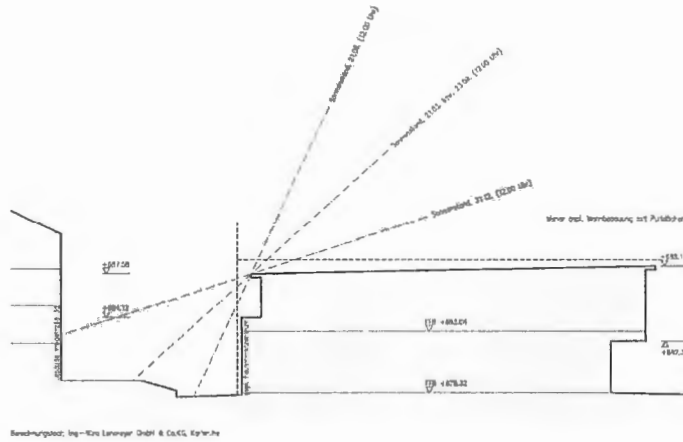
Der verbindliche Bebauungsplan basiert auf dem Bauentwurf des Büros Claus Rehm in Schramberg, welche vom Investor mit der Bebauungsplanung beauftragt wurden.

Das Konzept sieht zwei Baukörper vor:

- das bestehende Verwaltungsgebäude der ehemaligen Post mit einem zusätzlichen Anbau zur Straße „Im Karlsgarten“.
- eine zweigeschossiger u-förmiger Baukörper, welcher die Fachmärkte enthält. Dieser öffnet sich nach Süden und umschließt mit dem ehemaligen Postgebäude einen zentralen, mit Bäumen durchgrüntem Parkplatz.

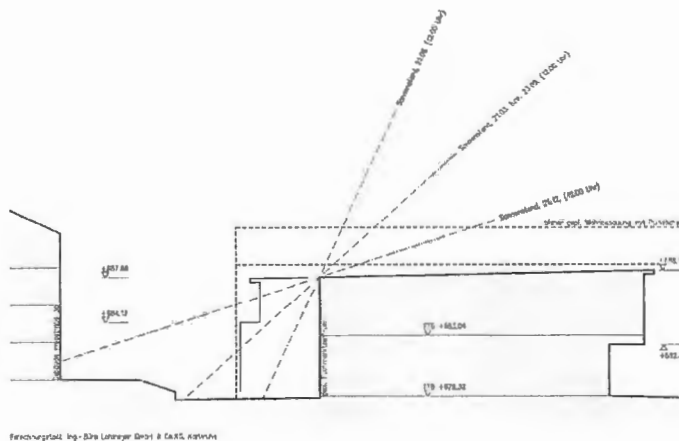


Da dabei das neu zu errichtende Gebäude nah an die nördliche Wohnbebauung grenzt, wurde ein Verschattungsplan erstellt, welcher verdeutlicht, dass lediglich in den Wintermonaten mit einer kurzzeitigen Beeinträchtigung der Erdgeschosswohnungen zu rechnen ist.



Projekt	Neubau Fachmarktzentrum Bahnhofstrasse, Fz-Nr. 645 78166 Donaueschingen
Bauherr	MG Schwarzwälder GmbH Hermann-Voland-Str. 2 78121 Königsfeld
Darstellung	Schnitt / Verschattung
Masstab	1 : 200
Gezeichnet	Rehm
Datum	26.01.11
Gebäudeart	
Gefertigt	
Projekt-Nr.	2007-01-01

Im Rahmen der Offenlegung wurde von den betroffenen Bewohnern des nördlich angrenzenden Gebäudes angeregt, den Baukörper nach Süden zu verschieben. Dies wurde in Teilbereichen des Gebäudes befolgt, so dass nunmehr eine geringere Beschattung stattfindet.



Projekt	Neubau Fachmarktzentrum Bahnhofstrasse, Fz-Nr. 645 78166 Donaueschingen
Bauherr	MG Schwarzwälder GmbH Hermann-Voland-Str. 2 78121 Königsfeld
Darstellung	Schnitt / Verschattung
Masstab	1 : 200
Gezeichnet	Rehm
Datum	09.05.11
Gebäudeart	
Gefertigt	
Projekt-Nr.	2007-01-01

Die Situation verbessert sich für die Anlieger noch weiter durch den Beschluss des Gemeinderates, das Obergeschoss des neuen Gebäudes um 1,5 m zurück zu setzen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde insgesamt ein Sondergebiet festgesetzt, wobei für jedes einzelne Baufenster die branchenspezifischen Nutzungen festgesetzt wurden.

Folgende branchenspezifische Nutzungen wurden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt:

- Baufenster 1  
Einzelhandelsgeschäfte mit den jeweiligen Nebenräumen
- Baufenster 2  
Einrichtungen des Gesundheitswesens / Kleine Einzelhandelsgeschäfte / Cafe und Büroflächen

Zu den im Baufenster 1 geplanten Einzelhandelsgeschäften führt die bereits unter Ziffer 2.4 dieses Erläuterungsberichtes erwähnte Stellung der GMA aus:

- Lebensmittel:  
Zwischen 1998 und 2003 ist die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Donaueschingen durch die Schließung des Krone Centers deutlich zurückgegangen (- 2.200 m<sup>2</sup>)  
Auch Neuansiedlung konnten diesen Verkaufsflächenrückgang und die damit verbundene Umsatzbedeutung nicht kompensieren. Insofern besteht nach wie vor ein gewisser "Nachholbedarf" insbesondere für Lebensmittelangebote in der Innenstadt.  
Insofern ist die Lebensmittelbranche am Standort Postareal grundsätzlich positiv zu bewerten, da dadurch eine Aufwertung der Innenstadt gegenüber den großflächigen Lebensmittelanbietern im Gewerbegebiet ermöglicht wird.
- Drogerie:  
Im Bereich Drogerieartikel reduzierte sich die Verkaufsfläche zwischen 1998 und 2003 um 145 m<sup>2</sup> was durch den Wegfall klein strukturierter Anbieter verursacht wurde. Generell besteht aber auch im Drogeriebereich grundsätzlich noch ein Entwicklungspotenzial. In einer ersten Einschätzung kann daher ein möglicher Drogeriemarkt auf dem Postareal positiv bewertet werden.
- Bekleidung:  
Zu den Sortimentsstrukturen im Bereich Bekleidung und Schuhe führt die GMA-Untersuchung 2003 folgendes aus: "Einen Bedeutungsverlust hat insbesondere auch die Innenstadt im Bereich Bekleidung und Schuhe hinnehmen müssen. Insgesamt sind in Donaueschingen hier sechs Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> seit 1998 abgeschmolzen, die Mehrzahl davon in der Innenstadt. Diese innerstädtische Leitbranche wurde damit deutlich geschwächt.". Neben dem strukturellen Wandel in dieser Branche hat der Bedeutungsverlust der Innenstadt auch mit den städte-baulichen Gegebenheiten und der damit verbundenen Schwierigkeit der Integration größerer Flächenangebote in der Innenstadt zu tun. Filialisierende Bekleidungsgeschäfte benötigen größere, zusammenhängende Flächen, die in der Karlsstraße bzw. den Nebenlagen in der Vergangenheit nicht aktiviert werden konnten. Insofern kann im Rahmen dieser ersten Einschätzung auch für den Bereich Bekleidung und Schuhe eine positive Bewertung abgegeben werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

### **3.5 Bauweise**

Als Bauweise durchwegs die abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung wird dem Charakter der geplanten Gebäudenutzung und der geplanten Länge der zukünftigen Baukörper gerecht. Gleichzeitig bewirkt dies ein geschlossenes Erscheinungsbild der geplanten Maßnahme.

### **3.6 Erschließung / Parkierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden über die Bahnhofstraße erschlossen.

Damit auf der Bahnhofstraße der Verkehrsfluss gewährleistet bleibt, wird diese aufgeweitet und mit einer Linksabbiegespur versehen.

Eine weitere Erschließung erfolgt im Osten über die Straße „Am Karlsgarten“. Diese ist bereits heute über eine Ampelanlage mit der Bahnhofstraße verbunden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Die Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nachrichtlich ebenfalls dargestellt ist die Anordnung und Organisation der einzelnen Stellplätze.

## **4. Ökologie**

Bisher war die Fläche des Geltungsbereich weitestgehend versiegelt. Bis Ende des letzten Jahres standen auf dem Gelände noch einige wenige Bäume. Durch die Art der geplanten Nutzung wird sich dieses ändern. Ein Teil der Flächen wird entsiegelt und mit Bäumen und einer sonstigen Pflanzung versehen. Insgesamt gibt es durch die im Bebauungsplan getroffen folgenden Festsetzungen eine Verbesserung der Ökobilanz :

- Die geplanten Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6.
- Insgesamt sind 18 Standorte mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.
- Die Kastanie an der Bahnhofstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist zu erhalten.
- Zwischen dem Parkplatz und der öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße wird ein ca. 1,2m breiter Grünstreifen angebracht, in welchen das unbelastete Oberflächenwasser der Stellplätze vor Ort versickert und

dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Dieser Grünstreifen wird mit einer Pergola mit Pflanzgerüst versehen.

- Im Norden wird zwischen dem geplanten Neubau und den angrenzenden benachbarten Grundstücken ein Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt.
- Die Nordfassade des geplanten Neubaus wird mit einem Rankgerüst und einer Fassadenbegrünung versehen.
- Die Abdeckung der sich in der nord-westlichen Ecke gelegenen Tiefgarage wird begrünt.
- Das Dach des neu zu bauenden Gebäudes wird ebenfalls begrünt

Seit Inkrafttreten des EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) am 20. Juli 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auch wenn die Überwachung sich erst auf die Durchführung der Bauleitpläne bezieht, müssen sich die planaufstellenden Gemeinden bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Diese sind im Umweltberichtes aufgeführt. Auf diesen wird hier verwiesen.

## 5. Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur

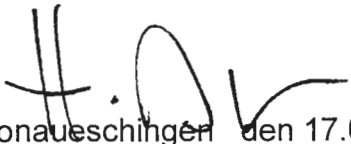
Da es sich um die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung einer innerstädtischen Brache handelt, sind negative Auswirkungen auf die vorhandene technische und soziale Infrastruktur nicht zu erwarten.

## 6. Städtebauliche Daten

Sonderbauflächen	7.640,00 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	800,00 m <sup>2</sup>
Gehwegflächen	500,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Stellplätze	284,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen	609,00 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	9.833,00 m <sup>2</sup>

## Teil 2 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro K3-Landschaftsarchitekten in Villingen erstellt und liegt als gesonderter Teil bei. Auf diesen wird hier verwiesen.

  
Donaueschingen den 17.05.2011  
Stadtbauamt  
Donaueschingen

