

Stadt



Bebauungsplan „Konversion III - Realschule“ in Donaueschingen, Konversionsareal „Am Buchberg“

Teil IIa Begründung

22.11.2022

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: M. Sc. Felix Jacob

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt.de

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	4
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	6
4	Planungskonzeption	7
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	9
6	Gutachten und Untersuchungen	10
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 1-15)	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16-21)	12
7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)	12
7.4	Flächen für offene Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	13
7.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
7.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
7.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	14
7.8	Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen	14
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
8.1	Dachgestaltung	15
8.1.1	Dachform und Dachneigung	15
8.2	Anlagen zur Energiegewinnung	15
8.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
8.3.1	Bodenversiegelung	15
8.3.2	Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten, Wege und Plätze	15
8.3.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
8.3.4	Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser	15
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen	15

9	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	16
9.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	16
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	16
9.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	16
9.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	16
9.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	16
9.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	16
9.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	16
9.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB	17
9.9	Land- und Forstwirtschaft	17
9.10	Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit.....	17
9.11	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung	17
9.12	Verteidigung und Zivilschutz.....	17
9.13	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	17
9.14	Hochwasserschutz.....	17
9.15	Flüchtlinge und ihre Unterbringung.....	17
10	Umweltbelange nach § 1a BauGB.....	18
10.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB	18
10.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	18
10.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB	18
10.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB	18
11	Bodenordnung / Folgeverfahren.....	18
12	Literatur- und Quellenverzeichnis	19
13	Anlagen	19

1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Donaueschingen war bis zum Jahr 2014 militärischer Standort der französischen Brigade. Durch die Aufgabe der innerstädtischen Militärfläche erhielt die Stadt Donaueschingen das ca. 14 ha große Konversionsareal „Am Buchberg“ mit der Möglichkeit, die innerstädtische Fläche zu überplanen und neuen Nutzungen zuzuführen. Diese Wiedernutzbarmachung ist vor allem vor dem Hintergrund der vom Gesetzgeber verstärkt geforderten Innenentwicklung ein wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung Donaueschingens.

Im Rahmen eines umfangreichen Planungsprozesses wurde im Jahr 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan für das gesamte Konversionsareal erarbeitet, der die Entwicklung und Schaffung eines neuen, eigenen Stadtquartiers vorsieht, sodass das ehemalige isolierte Militärgebiet geöffnet und in die bestehenden Stadtstrukturen Donaueschingens integriert wird. Das Konversionsareal „Am Buchberg“ ist in mehreren Teilabschnitten zu entwickeln, dementsprechend werden die jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans in einem Teilbereich des Gesamtquartiers umgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Rahmenplan sieht neben der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung und einer zentralen Grünachse durch das gesamte Gebiet auch den neuen Standort der bereits in Donaueschingen ansässigen Realschule vor.

Diese soll am Standort der ehemaligen französischen Schule („Collège“) errichtet werden.

Die Stadt Donaueschingen hat am 21.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Konversion III - Realschule“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden. Zudem ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Durch den Regionalplan werden die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze konkretisiert. Diese sind auf Grund des sog. Gegenstromprinzips auf der Ebene der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand festgelegt.

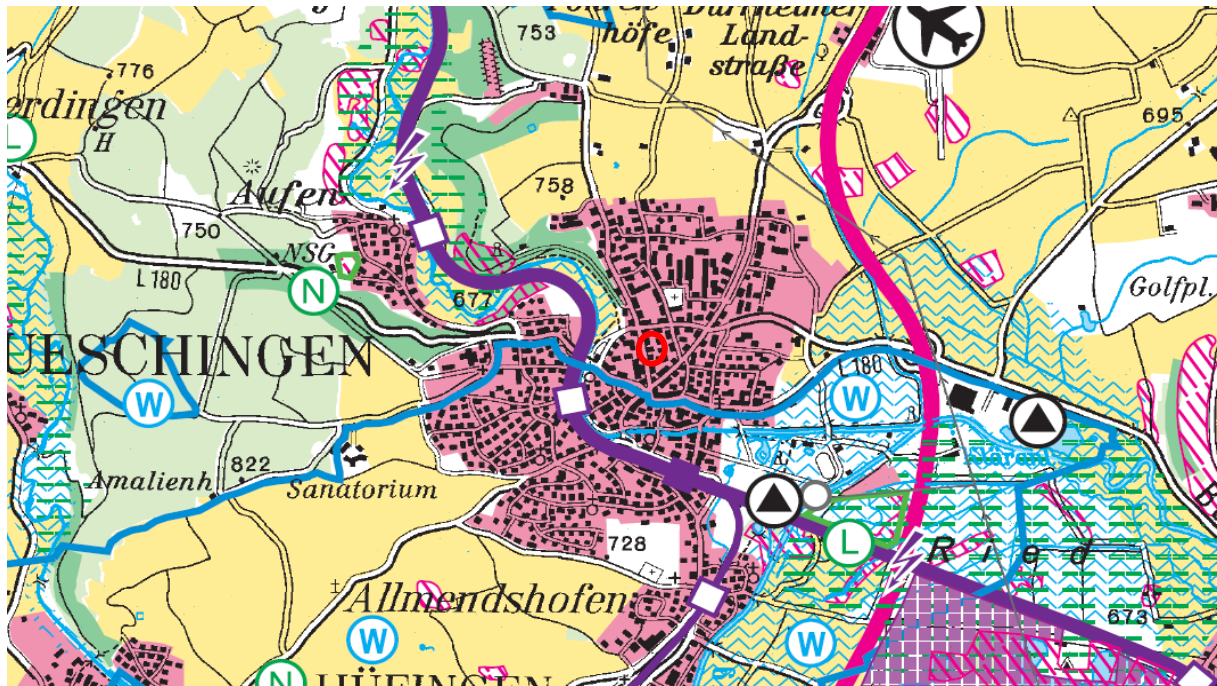


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Donaueschingen aus dem Jahr 2008 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

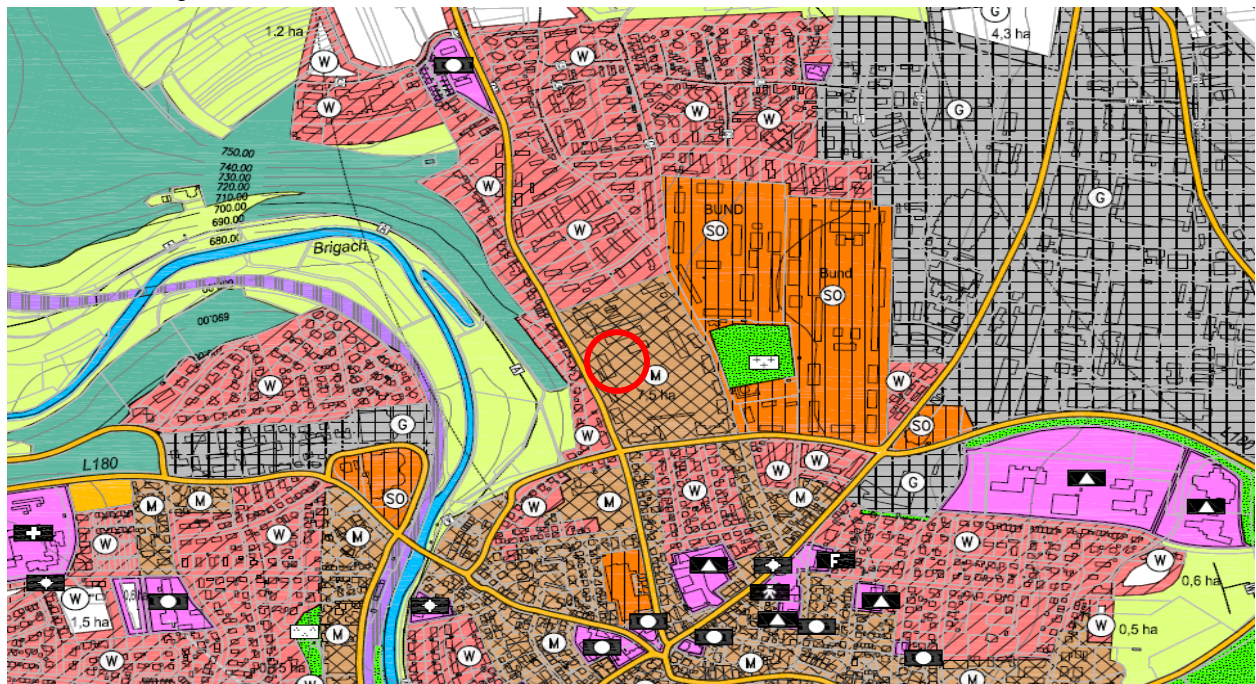


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; rechtsverbindlich seit dem 26.08.2008.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes für die Realschule liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**Lage im Siedlungsbereich und bestehende Nutzung**

Die Stadt Donaueschingen ist die zweitgrößte Stadt und Mittelzentrum im Schwarzwald-Baar-Kreis. Donaueschingen hat insgesamt 22.485 Einwohner auf einer Fläche von ca. 10.467 ha.¹

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des innerstädtischen Konversionsareals „Am Buchberg“ und wurde in der Vergangenheit zu schulischen Zwecken auf dem Militärgelände genutzt. Aufgrund des Abzugs der französischen Truppen im Jahr 2014 wurde die Nutzung aufgegeben.

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Donaueschingens, im innerstädtischen Konversionsareal „Am Buchberg“.

Der Großteil des Gebiets ist bereits vollständig versiegelt. Die vorherrschende Bebauung ist das frei stehende ehemalige Schulgebäude mit einem vollständig versiegelten Vorplatz. Lediglich eine kleinere Grünfläche mit altem Baumbestand im Westen des Bebauungsplangebiets ist bislang nicht überbaut.

Naturräumliche Lage und Topographie

Die Stadt Donaueschingen liegt im Naturraum Baar (121).

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 1,05 ha groß und weist einen geringen Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf (706 m üNN – 709 m üNN). Durch Böschungen von jeweils ca. 3m wird das Plangebiet im Norden und Süden begrenzt.

Städtebaulicher Bestand in der Umgebung

Das geplante Sondergebiet liegt im Konversionsareal und wird westlich durch die Villingener Straße begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen alte Bestandsgebäude und –nutzungen der ehemaligen Militärfäche an. Diese wurden aufgegeben und sind derzeit noch keiner anderen Nutzung zugeführt worden.

Im Rahmenplan ist im Norden des Gebiets Wohnbebauung vorgesehen, die in der Zwischenzeit bereits realisiert wurde, im Osten und Süden grenzt die zentrale Grünachse des Quartiers an.

Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs (Plangebiet) fest. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 2440/4, 2440/9, 2440/103, 2440/104, 2440/105, 2440/106. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,05 ha.

¹ Statistisches Landesamt BW: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS326012>, letzter Zugriff 18.03.2019



Abbildung 3: Übersicht Plangebiet und Umgebung, Q.: Luftbild, Stadt Donaueschingen

4 Planungskonzeption

Städtebau / Architektur

Die Leitidee des Rahmenplans ist die Schaffung eines neuen attraktiven Stadtquartiers im Innenstadtbereich Donaueschingens, das sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen integriert und das Quartier öffnet. Ein Schwerpunkt des Rahmenplans ist der neue Standort der Realschule Donaueschingen im Westen des Konversionsareals.

Die Stadt Donaueschingen hat im Jahr 2019 einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb für den Neubau der Realschule im Konversionsareal „Am Buchberg“ ausgelobt. Der Gewinnerentwurf wurde seitdem teilweise fortentwickelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Entwurf sieht als Schulgebäude einen dreigeschossigen, I-förmigen Riegel mit Lichthöfen vor, der parallel zur Hangkante und geplanter Wohnbebauung liegt. Als zweiter Baukörper begrenzt die Sporthalle den Schulhof im Süden des Plangebiets und bildet aufgrund eines Geländevorsprungs die Raumkante zu dem geplanten Bürgerpark und dem Andre-Noël-Platz. Es soll ein offener Schulcampus entstehen, der sich nach Osten und Süden zum Bürgerpark öffnet. Zudem sind eine Vielzahl an Erschließungsanlagen sowie Lehrer- und Schülerstellplätze für Pkw, motorisierte Krafträder und Fahrräder vorgesehen.



Abbildung 4: Auszug aus dem 1. Preis der Mehrfachbeauftragung Rahmenplan –Stand 15.12.2015, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 5: Vorentwurf Lageplan Neubau Realschule –Stand 26.03.2021, Quelle: a|sh sander.hofrichter architekten GmbH

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Villingener Straße erschlossen, die als Landesstraße ausreichend leistungsfähig ist, um den Verkehr abzuwickeln. Zudem ist eine Feuerwehrezufahrt mit zugehöriger Feuerwehraufstellfläche im Süden des Gebiets von der Villingener Straße aus vorgesehen.

Stellplätze für Pkw, motorisierte Krafträder und Fahrräder für Lehrer und Schüler sind auf dem Gelände zulässig und möglich, um den verkehrlichen Anschluss des Lehrpersonals und der Schülerschaft zu gewährleisten. Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Soll eine Nutzung der Sporthalle für nicht-schulische Aktivitäten bspw. für Vereine oder kulturelle Ereignisse erfolgen, sind weitere Stellplätze entsprechend nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser wird über gesonderte Kanäle an die öffentliche Kanalisation in der Villingener Straße angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Oberflächenwasser

Niederschlagswasser wird unter Auflage einer Einleitungsbeschränkung über die bestehende Kanalisation in der Villingener Straße bzw. den Regenwasserentlastungskanal direkt in die Vorflut abgeleitet. Niederschlagswasser von den Dachflächen wird teilweise in einer Zisterne zur Nutzung auf dem Grundstück gesammelt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen in der Villingener Straße gewährleistet.

Fernwärme

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen, das im Bürgerpark realisiert wird.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird an das bestehende Fernmeldenetz in der Villingener Straße angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die vom Amt für Abfallwirtschaft des Schwarzwald-Baar-Kreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

6 Gutachten und Untersuchungen

Altlasten

Aus der Zeit der militärischen Nutzung sind insgesamt 46 sogenannte kontaminationsverdächtige Flächen auf dem Areal der Lyautey Kaserne bekannt. Aus diesem Grund wird das gesamte Areal der Kaserne beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als „Altstandort AS Kaserne Lyautey Schwarzwald-Baar-Kreis, Donaueschingen – Donaueschingen, Stadt“ mit der Flächen-Nr. 03392-000 geführt.

25 der 46 kontaminationsverdächtigen Flächen sind verfüllte Bombentrichter, von denen auch einige den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Südgrenze tangieren. Alle Bombentrichter werden im Laufe der Baumaßnahmen geöffnet und deren Inhalt beseitigt.

Im Geltungsbereich liegt eine kontaminationsverdächtige Fläche, diese betrifft den ehemaligen Schießstand im 2. UG des ehemaligen Schulgebäudes (Collège). Das Gebäude wird abgerissen, d.h. diese kontaminationsverdächtige Fläche wird beseitigt. Mit Beendigung der Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück keine kontaminationsverdächtigen Flächen mehr vorhanden sind und der Boden unbelastet ist. Im April 2022 ist der Schießstand fachgerecht geräumt worden und die Munitionsreste beseitigt und entsorgt.²



Abbildung 6: Darstellung der Altlasten

Quelle: HPC Das Ingenieurunternehmen, 23.07.2015

Die Fläche soll nach der Sanierung– in Abstimmung mit dem Landratsamt - aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

Es verbleibt ein Bereich auf dem Grundstück mit Kampfmittelverdacht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat 2014 eine Luftbildauswertung durchgeführt und dabei neben den 25 Bombentrichtern auch einen Bereich ausgewiesen, bei dem Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können. Dieser

² Crocoll-Consult GmbH, 2022

Bereich deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier sind alle Eingriffe in den Untergrund durch einen Feuerwerker (Befähigung nach § 20 Sprengstoffgesetz) zu begleiten.³

Artenschutz

Auf Grundlage von drei artenschutzrechtlichen Gutachten⁴ werden aufgrund der Fällung der Bestandsbäume sowie des Abrisses der Bestandsgebäude 48a und 48b im Geltungsbereich des Bebauungsplans funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG als notwendig erachtet. Diese sind als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre wesentlichen Funktionen erfüllen. Als Ausgleichsmaßnahme für den Abriss der Bestandsgebäude sind durch die artenschutzrechtliche Beurteilung 10 Mauerseglerkästen mit Klangtrappen, 10 Fledermausflachkästen Typ 1FF, 3 Fledermaus-Großraumhöhlen Typ 1FS, 3 Nischenbrüterhöhlen Typ 1N, 3 Halbhöhlen Typ 2HW sowie 3 Winterquartiere als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Ruhestätten spaltenbewohnender Fledermäuse und Fortpflanzungstätten gebäudebrütender Vögel vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Fällung der Bestandsgebäude ist eine Umhängung der an den zu fällenden Bäumen hängenden Nistkästen sowie aufgrund des Verlustes von Brutplätzen das Anbringen von 5 Halbhöhlen nach Schwegler oder vergleichbarer Hersteller an geeigneten Bäumen im Plangebiet oder näheren Umfeld vorgesehen.

Durchführung und Instandhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde gesichert.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind die o.g. CEF-Maßnahmen bereits im Frühjahr 2022 umgesetzt worden.

Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Untergrunduntersuchung

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurde aufgrund der Verwitterung des Dolomitsteins zu Schluff die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds als relativ gering eingestuft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht empfohlen. Bautechnische Folgerungen sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.⁵

Auf Grundlage einer orientierenden abfalltechnischen Untersuchung des Untergrunds können Abweichungen in der Zusammensetzung oder auch Beimengen von höheren Anteilen an mineralischen und nichtmineralischen fremdbestandteilen und damit ggf. veränderte abfallrechtliche Einstufungen nicht ausgeschlossen werden.⁶

Entwässerung

Ein Entwässerungskonzept wurde für den Neubau der Realschule erstellt.

³ Crocoll Consult GmbH, 2021

⁴ Baader Konzept, Artenschutz Konversion, Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Konversion III – Realschule“ vom 21.01.2022

Baader Konzept, Artenschutz Konversion, Abriss des Gebäudes Nr. 10 innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Konversion III – Realschule“ vom 01.02.2022

Baader Konzept, Artenschutz Konversion, Abriss des Gebäudes Nr. 48b innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Konversion III – Realschule“ vom 20.01.2022

⁵ Smoltczyk & Partner, 20-152 Donaueschingen: Neubau Realschule mit Dreifeldsporthalle, Geotechnischer Bericht vom 21.04.2021

⁶ Smoltczyk & Partner, 20-152 Donaueschingen: Neubau Realschule mit Dreifeldsporthalle, Orientierende abfalltechnische Untersuchung des Untergrund vom 02.09.2021

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 1-15)

Aufgrund der wesentlichen Abweichungen von den Baugebietstypologien der §§ 2 – 10 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung des Gebiets als Sonstiges Sondergebiet „Realschule“ iSd § 11 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht eine zielgenaue Nutzung der Fläche und begrenzt die zulässige Nutzung zu ausschließlich schulischen Zwecken. Aufgrund der zugrundeliegenden schulischen Nutzung sind ausschließlich die notwendigen Schulgebäude, zugehörige Sporthallen sowie Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen samt Parkierungsflächen und Nebengebäuden zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16-21)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumasse (BM), die maximale Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) hat eine Grundflächenzahl von 0,9. Dabei ermöglicht eine geringe Überschreitung des Orientierungswerts der GRZ im Sondergebiet eine maßgenaue schulische Nutzung, die aufgrund des Schulhofs und den Erschließungsanlagen auf einen hohen Versiegelungsgrad angewiesen ist. Die Geschossflächenzahl wird bei dreigeschossiger Bebauung auf maximal 3,0 beschränkt.

Das Sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) darf mit einer maximalen Baumasse von 17.000 m³ bebaut werden und ermöglicht so eine flexible Ausgestaltung des Korpus der Sporthalle.

Im SO 1 sind vier Vollgeschosse zulässig, im SO 2 sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) für die einzelnen Baufenster wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden und zudem die potenziellen Geschosshöhen reguliert.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Dies ermöglicht eine sinnvolle Anordnung der Baukörper zur Schaffung eines Ensembles bestehend aus (Schul-)Hauptgebäude, zugehöriger Sporthalle und eines Aufenthalts- und Pausenhofs.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird und den Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

7.4 Flächen für offene Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für offene Stellplätze und Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

Stellplätze für Pkw, motorisierte Krafträder und Fahrräder sind sowohl für das Lehrpersonal als auch für die Schülerschaft wichtig, um eine gute Erreichbarkeit der Schule zu gewährleisten. Die Festsetzung, dass sowohl offene Stellplätze als auch überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig sind, ermöglicht einen gewissen Gestaltungsspielraum des Bauherren.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht dem Bauherr eine flexible und nutzungsorientierte Ausgestaltung potenzieller Nebenanlagen

7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Zufahrt zur Feuerwehraufstellfläche südlich der Turnhalle festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinien werden die öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den anderen Flächennutzungen abgegrenzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Feuerwehraufstellfläche ist so angeordnet, dass alle zum Ableitern bestimmten Stellen von den Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden. Die Bemaßung der Aufstellfläche richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1 Baumpflanzungen Schulgelände

Die Pflanzung von Bäumen auf dem Schulgelände dient der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse insbesondere durch die Vermeidung von Aufheizungen und die Verbesserung der lufthygienischen Situation (Bindung von Partikeln, Verdunstung).

Gestalterisch haben die Bäume einen positiven Effekt auf das Stadtbild und fördern die Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände.

Die Begrünung von Grünflächen bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und stellt einen positiven Beitrag für das Landschafts- und Stadtbild dar.

Pfg 2 Begrünung Schulgelände

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Boden, Wasser, Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

Pfg 3: Dachbegrünung

Diese Maßnahme bewirkt eine Verringerung der vollversiegelten, vegetationsfreien Grundstücksfläche und trägt so zur Kompensation der Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen bei. Durch die Verwendung einheimischer Arten für die Bepflanzung wird auch ein Lebensraum- und Nahrungsangebot für verschiedene Tierarten, wie z.B. Tagfalter und Wildbienen geschaffen. Geeignete Pflanzenarten sind im Anhang der textlichen Festsetzungen zusammengestellt.

Diese Maßnahme wird außerdem auch für die Umweltbelange Wasser sowie Klima und Luft wirksam, da sich die vorgesehene extensive Dachbegrünung auch als Verminderungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Mikroklimas auswirkt. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags.

Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

Durch die Festsetzung der Pflanzstandorte soll ein möglichst fließender Übergang zwischen dem Schulgelände und dem angrenzenden, geplanten Bürgerpark geschaffen werden.

7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, um ein einheitliches Geländeniveau herzustellen und notwendige Terrassierungen zu ermöglichen.

Es muss ein solcher Abstand von der Grenze eingehalten oder solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks durch Absturz oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist. Böschungen sind zu bepflanzen.

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll – soweit möglich – der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und Bundes-BBodSchV.

7.8 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets dienen der Kompensation der durch die Überplanung der Fläche hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dem Bebauungsplan „Konversion III - Realschule“ werden zwei externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, um das Defizit, welches nicht durch plangebietsinterne Maßnahmen ausgeglichen werden kann, zu kompensieren. Dem Bebauungsplan werden die externe Ausgleichsmaßnahme 2010/DS2 – Anlage Teich im Aasener Weiherwald, Flurstück 1930 sowie die Ausgleichsmaßnahme 2009/DS4 – Umgestaltung Pfohrener Dorfbach BA 1, Flurstück 10 zugeordnet.

Die Maßnahmen wurden bereits auf Grundlage des § 135a BauGB umgesetzt.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern trägt den Bestrebungen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser durch begrünte Dächer Rechnung.

8.2 Anlagen zur Energiegewinnung

Durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen soll ein Beitrag zum Klimaschutz durch die notwendige Energiewende geleistet werden. Die technischen Anlagen schließen ein Nebeneinander mit der Begrünung der Flachdächer nicht aus.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

8.3.1 Bodenversiegelung

Die Vermeidung von Bodenversiegelungen dient dem Schutz des Klimas, der Verminderung der Aufheizung und dem Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung.

8.3.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten, Wege und Plätze

Durch die Ausführung der Stellflächen, der Wege und der Plätze mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und es wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

8.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen dient der Anpassung des Geländes an die bestehenden Höhenverhältnisse.

8.3.4 Anlagen zum Sammeln, Nutzen und Rückhalten von Niederschlagswasser

Die Retention und Sammlung von Niederschlagswasser dient der Umsetzung des Entwässerungs- und Bewirtschaftungskonzepts. Die Zulässigkeit einer Zisterne dient einer teilweisen Nutzung des anfallenden Regenwassers auf dem Schulgelände. Die Zulässigkeit von Rückhalteeinrichtungen (Retention) resultiert aus der Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser.

8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

Freileitungen sind aus Gründen des Stadtbildes in das Erdreich zu verlegen.

9 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Die nachfolgend genannten Belange sind insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

9.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Aufgrund der aufgelockerten Bebauung ergeben sich insbesondere unter klimatischen und lufthygienischen Aspekten gesunde Verhältnisse für die künftigen Nutzer.

Durch die angrenzende bestehende Bebauung ergibt sich keine Beeinträchtigung z.B. durch Verschattung oder unzulässige Immissionen. Die geplanten Schulgebäude haben keine negativen Wirkungen auf die Bestandsbebauung der Umgebung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass mit keinen unzulässigen Immissionen sowohl für die Bestandsbebauung als auch für das geplante Vorhaben zu rechnen ist.

9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die geplante Nutzung hat keinen direkten Einfluss auf die Bewohnerstrukturen der Umgebung.

9.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Neuerrichtung der Bildungseinrichtung Realschule Donaueschingen geschaffen.

9.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die Planung dient der Überplanung und Wiedernutzbarmachung der innerstädtisch gelegenen Konversionsfläche „Am Buchberg“.

9.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Im südlich angrenzenden Bereich des Andre-Noell-Platzes befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble. Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die Belange des Denkmalschutzes aus.

9.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge werden durch den Bebauungsplan nicht negativ tangiert.

9.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden ausführlich im Umweltbericht behandelt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt (siehe Teil IIb).

9.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 bis 13 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen).

9.9 Land- und Forstwirtschaft

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft.

9.10 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandenen Hauptleitungen der Villingen Straße an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

9.11 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Mobilität. Das Schulgelände wird im Bereich der Friedhofstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die Lage am geplanten Bürgerpark erfolgt eine Anbindung des Schulgeländes an öffentliche Fuß- und Radwege. Am Schulgebäude werden Stellplätze für Pkw, Krafträder und Fahrräder ermöglicht.

9.12 Verteidigung und Zivilschutz

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

9.13 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Im Rahmen eines umfangreichen Planungsprozesses wurde im Jahr 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan für das gesamte Konversionsareal erarbeitet, der die Entwicklung und Schaffung eines neuen, eigenen Stadtquartiers vorsieht, sodass das ehemalige isolierte Militärgebiet geöffnet und in die bestehenden Stadtstrukturen Donaueschingens integriert wird. Das Konversionsareal „Am Buchberg“ ist in mehreren Teilabschnitten zu entwickeln, dementsprechend werden die jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans in einem Teilbereich des Gesamtquartiers umgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert werden

9.14 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Eine Gefahr durch Hochwasser oder durch Hangwasser ist nicht zu erwarten.

9.15 Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

10 Umweltbelange nach § 1a BauGB

10.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Überplanung und Wiedernutzbarmachung von ehemaligen innerstädtischen Militärf Flächen. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung trägt die Planung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung Donaueschingens bei. Es kommt zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen.

10.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2a BauGB aufgestellt. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts müssen nach § 1a Abs. 3 BauGB durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder kompensiert werden. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch planinterne grünordnerische Maßnahmen und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

10.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete iSd BNatSchG beeinträchtigt.

10.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel (Verminderung der Aufheizung, Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung) ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Durch die Begrünung von Freiflächen und Dachflächen und die Pflanzung von Bäumen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien als Beitrag zur Vermeidung des Klimawandels wird empfohlen. Fachgesetzliche Anforderungen an Neubauten sind zu beachten.

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Es sind keine Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken erforderlich. Im Rahmen des Planungsprozesses sind einzelne Grundstücke neu vermessen und neu aufgeteilt worden.

Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan des GVV Donaueschingen entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

12 Literatur- und Quellenverzeichnis

siehe Begründung Teil IIb: Umweltbericht

13 Anlagen

siehe Begründung Teil IIb: Umweltbericht