



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1, Erweiterung“

3. Fertigung
621.41/153.III

Begründung

Datum: 02.07.2018
Vorentwürfe: 01.06.2013, 01.10.2015, 16.11.2015, 10.05.2016, 30.04.2018
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung.....	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Planungsinhalte	3
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Stadträumliche und topografische Lage.....	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Bebauungspläne	3
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung	4
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	4
5.2	Nutzungen	4
5.3	Baustruktur.....	4
5.4	Verkehrerschließung.....	4
5.5	Ruhender Verkehr.....	4
5.6	Ver- und Entsorgung	4
5.7	Grünelemente	4
5.8	Hochwasser	4
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	5
6.1	Nutzung	5
6.2	Baustruktur.....	5
6.3	Verkehrerschließung.....	5
6.4	Ruhender Verkehr.....	5
6.5	Ver- und Entsorgung	5
6.6	Grünkonzept	5
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	5
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	5
7.1.1	Geltungsbereich.....	5
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	5
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.1.4	Höhe baulicher Anlagen.....	6
7.1.5	Bauweise und Zahl der Wohnungen.....	6
7.1.6	Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.1.7	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	7
7.1.8	Verkehrsflächen	7



7.1.9	Flächen für Versorgungsanlagen	7
7.1.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
7.1.11	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	8
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
7.2.2	Anforderungen an Werbeanlagen	8
7.2.3	Außenanlagen	8
7.2.4	Außenantennen	8
7.3	Nachrichtliche Übernahme Hochwasser- und Altlastenflächen	8
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung	9
8.1	Auswirkungen auf das Stadtbild	9
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	9
8.2.1	Auswirkung auf den Menschen.....	9
8.2.1.1	Lärm.....	9
8.2.1.2	Geruch.....	9
8.2.1.3	Elektromagnetische Strahlung	9
8.2.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	9
8.2.3	Waldabstand.....	9
8.2.4	Gewässerrandstreifen	9
8.2.5	Auswirkungen auf den Boden.....	10
8.2.5.1	Geologie	10
8.2.5.2	Altlasten.....	10
8.2.5.3	Versiegelung	10
8.2.6	Auswirkungen auf das Wasser	10
8.2.6.1	Grundwasser	11
8.2.6.2	Hochwasser.....	11
8.2.6.3	Bauliche Anlagen der Wasserwirtschaft	11
8.2.7	Auswirkungen auf die Luft und das Klima	11
8.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	11
9	Zusammenfassung	11
10	Flächenbilanz.....	11
11	Planverfahren, Planverwirklichung und Kosten	12
12	Anlagen	12



1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Standort des Feuerwehrgerätehauses bietet der Feuerwehr derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten. Es fehlt Raum für die Unterbringung von Gerät und erforderlicher Infrastruktur. Die Gewerbeflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen im Eigentum der Stadt und eignen sich für eine notwendige Erweiterung. Um die Entwicklung des Feuerwehrstandortes zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan „Kreuzberg Hallersberg, Teil I, Erweiterung“, welcher unmittelbar an den Bereich angrenzt, entsprechend aufgestellt werden. Um die Sondernutzung in die Umgebung einzubetten und harmonische Übergänge zu schaffen, werden die südlich und westlich angrenzenden Nutzungsgebiete mit eingeschlossen und überplant.

1.2 Planungsinhalte

- Sicherung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandorts durch die Festsetzung eines Sondergebietes,
- Definition eines städtebaulichen Gerüsts als Vorgabe für die nachfolgende hochbauliche Planung,
- Sicherung der bestehenden Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken,
- Verlagerung des bestehenden Schaltgebäudes der Technischen Werke Schussental (TWS).

1.3 Verfahrensart

Da es sich um ein überbautes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem nach § 34 BauGB bereits Bau-recht liegt, wird die Bebauungsplanerweiterung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Da die überbaubare Grundstücksfläche lediglich ca. 10.000 m² beträgt, kann auf eine Vorprüfung gemäß § 13a Abs.1 BauGB verzichtet werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 16.11.2015 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 212/4 und 224/7 (Scherzachstraße)
- im Osten durch die westliche Grenzen 222/2 (Erschließungstich zu Gebäude Scherzachstraße 34) und eine Verbindungslinie zur Kanalstraße
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1290/1 (Waldfläche), der westlichen Grenze des Flurstücks 1289 (Treppenweg) und die südlichen Grenzen der Flurstücke 1285/2, 1285/1 und 1284/4 (Kanalstraße 2/1 bis 4)
- im Westen durch die westliche Grenzen der Flurstücke 211 (Reutebühlstraße) sowie eine die Flurstücke 71/2 und /3 anscheidende Linie.

3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet liegt an der südlichen Straßenseite des Erschließungsrings um die Innenstadt. Die Grenze der Innenstadt verläuft durch das Plangebiet. Das Gebiet steigt nach Süden zum Hallersberg hin zunehmend steil an.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes als Mischbaufläche dar, den nordöstlichen als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und den südlichen als Wohnbaufläche. Im Plangebiet ist außerdem noch eine Waldfläche dargestellt, die im Osten in eine landschaftsprägende Gehölzfläche übergeht. Im Westen sind zwei Regenüberlaufbecken eingetragen. Für den Bereich des Feuerwehrstandorts ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bebauungspläne

Der nördliche Planbereich überlagert geringfügig den Bebauungsplan „Teilbebauungsplan B –Sanierungsgebiet I“, rechtskräftig seit 04.07.1977. Die Flächen sind als Verkehrsflächen entsprechend der damals verlaufenden bzw. projektierten Scherzachstraße ausgewiesen.



Der südliche Planbereich überschneidet sich mit den Wohnbaugrundstücken und Straßenflächen der Kanalstraße mit dem Bebauungsplan „Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1“, rechtskräftig seit 11.02.2011.

5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der Feuerwehr und des Eckgebäudes Scherzachstraße 14/1 und Grünböschung befindet sich im städtischen Eigentum. Die kleinparzellierten östlichen Misch- und südlichen Wohnbauflächen sind im Eigentum von Privatpersonen.

5.2 Nutzungen

Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr findet die ausgewiesene Nutzung statt. Das Eckgebäude mit ehemaliger Einzelhandelsnutzung Scherzachstraße 14/1 steht momentan leer.

Auf den kleinparzellierten Grundstücken entlang der Scherzachstraße findet in erster Reihe Wohnnutzung statt und im rückwärtigen Bereich sind Gewerbebetriebe angesiedelt mit Büro- und Betriebsgebäuden. Entlang der Kanalstraße findet Wohnnutzung statt.

An der Reutebühlstraße befinden sich Stellplätze, die der gegenüberliegenden Gastwirtschaft zugeordnet sind.

5.3 Baustruktur

An der Einmündung der Reutebühlstraße in die Scherzachstraße steht ein dreigeschossiges kräftiges Einzelhaus. Die Feuerwehnutzung ist in einem Gebäuderiegel untergebracht, der sich an den Hang einfügt. Entlang der Scherzach steht ein Garage- und Gerätehaus.

Die Mischbauflächen sind heterogen. Entlang der Scherzachstraße stehen zweigeschossige Reihenhausbauwerke mit Wohnnutzung. Eine Druckerei mit einer eingeschossigen Gewerbehalle befindet sich im rückwärtigen Bereich. Eine ehemalige Hofstelle wurde aufgegeben und die Scheune zu Wohnraum umgebaut.

5.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Scherzachstraße und deren abzweigenden Erschließungsstich sowie über die Kanalstraße. Die Parkierungsfläche des ehemaligen Einzelhandels hat eine zusätzliche Ausfahrt in die Reutebühlstraße.

Für den Feuerwehrverkehr besteht an der Ausfahrt auf die Scherzachstraße eine Warnsignalanlage, die im Einsatzfall aktiviert wird.

5.5 Ruhender Verkehr

Die Parkierung der Feuerwehr und des ehemaligen Einzelhandels findet oberirdisch auf der Hoffläche sowie entlang der Scherzachstraße und des Uferrandstreifens der Scherzach statt.

Im Mischgebiet befinden sich die Stellplätze und einzelne Garagen zurückgesetzt in den Hofflächen und entlang des Erschließungsstichs von der Scherzachstraße.

Für die Wohnbebauung an der Kanalstraße befinden sich Garagen zwischen den Gebäuden im aufsteigenden Hang oder als Garagengeschoss in den Gebäuden.

Öffentliche Stellplätze befinden sich als Längsparker in der Reutebühlstraße und in der Kanalstraße. In der Reutebühlstraße befinden sich zusätzlich Senkrechtparker für den gegenüberliegenden Gasthof.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke mit Bestandsgebäuden sind voll erschlossen.

5.7 Grünelemente

Durch das Plangebiet zieht sich Uferrandstreifen der Scherzach, der auf der Seite der Feuerwehr mit Gehölz bewachsen ist. Ortsbildprägend ist außerdem der Baumbestand der Böschung an der Kanalstraße.

5.8 Hochwasser

Für das Teilgebiet zwischen Scherzachstraße und Scherzach besteht laut Hochwassergefahrenkarte vom Juli 2012 Überschwemmungsgefahr. Die Überflutungstiefe beträgt beim Hochwasserereignis HQ₁₀₀ zwischen 0,5 m und 1,5 m.



Derzeit wird ein Planfeststellungsverfahren für notwendige technische Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Scherzach durchgeführt. Das Planverfahren sieht im Geltungsbereich die Erhöhung der nördlichen Ufermauern vor. Nach Durchführung der Maßnahmen ist das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis mit HQ₁₀₀ überflutungsfrei.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Der Feuerwehrstandort soll saniert und ausgebaut werden. Das Gelände des ehemaligen Einzelhandels dient als Erweiterungsfläche. Die Mischnutzung im Westen des Plangebiets und die Wohnnutzung im Süden bleiben unverändert.

6.2 Baustruktur

Die Bebauung des Feuerwehrgeländes durch Betriebsgebäude, die Fahrzeuggaragen und das Gerätehaus bedarf eines oder mehrere Sonderbaukörper. Die Entwicklung des Feuerwehrstandortes wird Gegenstand eines Wettbewerbs- oder Mehrfachbeauftragungsverfahrens sein.

Die heterogene Baustruktur im Mischgebiet mit Gebäudegruppen entlang der Scherzachstraße und mit Einzelhäusern entlang des Erschließungsstiches bleibt erhalten.

Die mit Einzelhäusern bebauten Wohngrundstücke entlang der Kanalstraße können auch mit Doppelhäusern bebaut werden.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung durch den motorisierten Verkehr findet entsprechend der jetzigen Ein- und Ausfahrten statt, vorbehaltlich des noch zu entwickelnden Konzeptes für die Nutzung des Feuerwehrgeländes.

6.4 Ruhender Verkehr

Die Parkierung findet wie bisher statt, vorbehaltlich des noch zu entwickelnden Konzeptes für die Nutzung des Feuerwehrgeländes.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfährt keine Änderung. Lediglich das Schalthaus der Technischen Werke Schussental soll versetzt werden.

6.6 Grünkonzept

Die das Ortsbild prägenden Grünstrukturen bleiben erhalten. Der auf der Seite des Mischgebiets teilweise versiegelte Gewässerrandstreifen soll renaturiert werden.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass mögliche Konflikte der Feuerwehrrnutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung durch Festsetzungen planungsrechtlich gelöst werden. Durch die Aufnahme der Lärminderungsmaßnahmen gemäß dem Schallschutzgutachten (s. Anlagen) in die Festsetzungen wird eine für die Wohnnutzung verträgliche Feuerwehrrnutzung gesichert.

Die Reutebühlstraße wurde in Teilflächen mit hineingenommen, um Flächen einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Ausbau eines Gehweges auszuweisen.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Um den Standort der Feuerwehr zu sichern mit den dafür notwendigen Erweiterungsflächen werden im Sondergebiet ausschließlich Nutzungen zugelassen, die im Zusammenhang mit der Feuerwehr stehen. Mit eingeschlossen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sofern sie gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmsweise sind entsprechend des Bestandes Stellplatzeinrichtungen für die Öffentlichkeit oder für Gewerbenutzungen in der Umgebung zulässig, sofern die Feuerwehrrnutzung dadurch nicht behindert oder anderweitig eingeschränkt wird, sowie Flächen für Versorgungsanlagen.



Die angrenzenden Misch- und Wohngebiete werden entsprechend der Bestandsnutzung festgesetzt. Die Festsetzung der Baugebiete ist erforderlich aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen, die bedingt sind durch die stadträumliche Lage zur Scherzachstraße und zur Innenstadt sowie durch die Gemengelage in Bezug zu der bestehenden Feuerwehnutzung und der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in direkter Nachbarschaft. Das Mischgebiet zwischen Scherzachstraße und Feuerwehrstandort und das allgemeine Wohngebiet schaffen Übergänge zur zurückgesetzten Wohnbebauung und zum reinen Wohngebiet entlang der Straße Am Hallersberg. Höhere (Lärm-) Belastungen oder Konflikte nach der Erweiterung des Feuerwehrstandorts sind nicht zu erwarten.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da aufgrund der begrenzten innenstadtnahen Flächen das Gebiet für Wohn-, Büro- oder Betriebsgebäude vorbehalten sein soll.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird nach dem strategischen Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“ geregelt. Um die Nahversorgung in der Innenstadt zu schützen werden innenstadtrelevante Sortimente nur als Randsortiment zugelassen. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie nicht in die Nutzungsstruktur des Gebiets passen und Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung mit Familien verursachen würden.

Im Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da aufgrund der Erschließung über die Reutebühlstraße und das Fehlen an Stellplatzmöglichkeiten ein erhöhter Fahrverkehr zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnte. Lediglich nicht störende Gewerbebetriebe, die keinen zusätzlichen Fahrverkehr verursachen (z.B. Heimbüros), können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zugelassenen Überbauung entspricht der bestehenden Versiegelungsfläche.

Die Grünzüge der Uferrandstreifen der Scherzach und die baumbewachsene Böschung an der Kanalstraße werden gesichert.

7.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzung der Feuerwehrgebäude orientiert sich in seinen festgesetzten Maximalhöhen am Bestand und entsprechend der Hangentwicklung in Bezug zu den Festsetzungen des südlich angrenzenden Wohngebiets an der Kanalstraße. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zum Wohngebiet geschaffen und entsprechend des ehemaligen Gewerbebaukörpers ein Solitär ausgebildet. Für einen Schlauch- oder Übungsturm sind größere Höhen zugelassen, um der technischen Erfordernis bzw. den notwendigen Übungsmöglichkeiten bspw. der Höhenrettung zu entsprechen. Das Übertreten der umgebenden Gebäudehöhe dient auch als Landmarke für den Feuerwehrstandort.

Für das Mischgebiet sind Wandhöhen festgesetzt, die zwei Vollgeschosse und einen Kniestock zum Dachausbau ermöglichen. Da das Mischgebiet direkt an der Scherzach liegt, haben einzelne Gebäude einen Sockel. Durch die Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Kellerfenster können Gefahren und Schäden bei Hochwasser verhindert werden. Deshalb kann bei Erhöhung der EFH als Ausnahme entsprechend die Wand- und Gebäudehöhe überschritten werden. Die Erhöhung der EFH kommt auch dem Wohnen im Erdgeschoss entlang der Scherzachsstraße zugute (Reduzierung der Einsehbarkeit, der Blendwirkung und des Verkehrslärms). Hier wird eine Sockelhöhe zwingend festgesetzt, um ein aufeinander abgestimmtes Gestaltungsbild der Fassaden hinsichtlich der Fensterreihen und Eingangssituationen zu erwirken.

Die Höhenfestsetzungen für das Wohngebiet an der Kanalstraße sind von dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 unverändert übernommen.

7.1.5 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Für das Feuerwehrgelände wird abweichende Bauweise festgesetzt, damit je nach Bedarf der betrieblichen Organisation und Erschließung Baulängen über 50 m entstehen können.

Die festgesetzte Bauweise im Mischgebiet sichert die Bestandsstruktur.

Im Wohngebiet wird aufgrund der großen Grundstücke ergänzend zu den bestehenden Einzelhäusern auch Doppelhausbebauung zugelassen. Hierdurch wird der Nutzerdichte eines Einzelhauses mit Einliegerwohnung oder eines kleinen Mehrgeschosswohnungsbaus entsprochen. Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird begrenzt, um ein Umkippen des Gebietscharakters mit alten villenartigen Gebäuden in einen Charakter mit massiven Mehrgeschosswohnungsbauten zu verhindern.



7.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Da die Gebäudestellung auf dem Feuerwehrgelände noch nicht feststeht, wird ein großflächiges Baufenster ausgewiesen. Damit mögliche Gebäude in der Raumwirkung den öffentlichen Straßenraum nicht einengen, ist die Baugrenze zurückgesetzt. Ebenso werden zur Scherzdach und zur baumbewachsene Böschung an der Kanalstraße Abstände eingehalten, damit die Grünstrukturen sich entwickeln können, ohne zu nah an die Gebäude heranzureichen.

Im Mischgebiet reicht die Baugrenze entsprechend des Bestandes bis an den Rand des bestehenden Gehweges. Lediglich dort, wo der Gehweg eingeengt wird, weicht die Baugrenze zurück. Damit auf den kleinen Grundstücken die baulichen Anlagen je nach Bedarf der betrieblichen Abläufe organisiert werden können, reichen die Baufenster im rückwärtigen Bereich bis zum Gewässerrandstreifen. Von der Festsetzung einer Baulinie wird verzichtet, damit Wohngebäude von der Straße zurückgesetzt werden können.

Die Baufenster des Wohngebiets an der Kanalstraße sind etwas größer gefasst als die Bestandhäuser, damit sie eine maßvolle Entwicklungsfläche haben. Die Größe entspricht im Wesentlichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2011; die Baugrenzen auf den Flurstücken Nummer 1284/4 (Kanalstraße 2/1) und 1285/1 (Kanalstraße 2) werden entsprechend dem Bestand angepasst.

7.1.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Sondergebiet Feuerwehr und im Mischgebiet bedarf es aufgrund der großen Baufenster keiner separaten Ausweisung von Flächen für Garagen oder Nebenanlagen. Im Mischgebiet ist bei der Anordnung von Garagen an der Erschließungsstraße auf einen aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendigen Abstand zu achten. Im Wohngebiet ist die ausgewiesene Fläche für Garagen bereits vom Fahrbahnrand zurückgesetzt. So kann jedem Wohnhaus jeweils mindestens eine Doppelgarage zugeordnet werden. Um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßen zu reduzieren, werden weitere Abstellmöglichkeiten in Form von Stellplätzen über das baurechtlich notwendige Maß erlaubt.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind außerhalb des Baufensters Nebenanlagen nur in geringem Umfang zulässig, damit keine störenden Streubebauungen entstehen. Nebengebäude für Kleintierhaltung – abgesehen von als gewöhnlich geltende Haustiere, die überwiegend im Haus gehalten werden – sind ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung auf den zusammenliegenden Grundstücken zu vermeiden.

7.1.8 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche umfasst das ganze Straßenflurstück und reicht darüber hinaus auch auf Privatgrundstücken, um Gehwegeinengungen aufzuweiten (Scherzachstraße) Im Bereich der Reutebühlstraße wird die im Bebauungsplan „Kreuzberg - Hallersberg, Teil 1“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche übernommen und nach Norden bis zur Einmündung in die Scherzachstraße fortgeführt. Ziel ist es, einen Ausbau der Reutebühlstraße planungsrechtlich vorzubereiten. Der Ausbau sieht neben einer angemessenen Straßenbreite auch einen einseitigen Gehweg vor.

7.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Das verlagerte Schaltwerk der TWS wird am neuen Standort festgesetzt.

7.1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um dem Ziel des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental der Luftreinhaltung nachzukommen, werden Festsetzungen zur Verwendung von Brennstoffen getroffen, welche den CO₂-Ausstoß und die Feinstaubbelastung minimieren. Das Verbrennen von Öl ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. wenn kein Gasanschluss an das Netz eines Versorgungsträgers besteht oder die Nutzung anderer (regenerativer) Energiequellen nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist.

7.1.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung der Vegetation und der Freifläche zwischen dem Feuerwehrstandort und der Kanalstraße wird dieser Bereich als FNL 1-Fläche festgesetzt.

Entlang der Scherzach werden beiderseits Streifen in 5 m Abstand zur Mittelwasserlinie als FNL 2-Fläche festgesetzt, die Teil des Gewässerrandstreifens sind bzw. ihm entsprechen.

Entlang der Südseite der Scherzach sichert der Streifen die dort in weiten Bereichen vorkommenden Ufergehölze und gewährleistet zukünftig die Entwicklung dieser Strukturen.



Entlang der Nordseite der Scherzach ist der Uferbereich durchgehend durch eine hohe Ufermauer geprägt, die im Zuge der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen (vgl. Kap 5.8) noch erhöht wird. Die Festsetzung als FNL-Fläche gewährleistet die Entwicklung dieses Streifens entsprechend den gesetzlichen Zielen des Gewässerrandstreifens.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Wohngebiet sowie im Mischgebiet in erster Reihe entlang der Scherzachstraße sind Regelungen zu Fassaden und Dachgestaltung aufgestellt, damit Neubauten nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten und die geordnete Straßenraumgestaltung stören. Im Sondergebiet Feuerwehr werden keine Vorgaben gemacht, da für einen Sonderbaukörper mit Sondernutzung auch eine eigenständige Gestaltung verträglich ist.

7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Im Sondergebiet Feuerwehr erfährt die Gestaltung der Werbeanlagen wenige Einschränkungen, da ein öffentliches Interesse an der Auffindbarkeit der Feuerwehr besteht und von einer Häufung von Werbeanlagen nicht auszugehen ist, da es sich als städtische Einrichtung um keinen gewinnorientierten Betrieb handelt.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Mischgebiet entsprechen den im Stadtgebiet bewährten Vorgaben. Hierdurch wird ein sich Hochschaukeln der Werbewirkung verhindert bei gleichzeitiger angemessener Auffindbarkeit und Bewerbung der Betriebe.

Im Wohngebiet werden Werbeanlagen auf das genehmigungsfreie Maß begrenzt, da auffällige Anlagen gestalterisch nicht in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung passen würden.

7.2.3 Außenanlagen

Im Wohngebiet sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen. Da die Parkierung im Sondergebiet und Mischgebiet zumeist auf der Hoffläche stattfindet, werden keine Vorgaben gemacht. Neben der Begrenzung der Gesamtversiegelung stellt der Kostenvorteil bei Reduzierung der Versiegelung durch die gesplitteten Abwassergebühren einen Anreiz dar, auf dem gesamten Grundstück die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedigungen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen.

7.2.4 Außenantennen

Im Sondergebiet Feuerwehr werden ausnahmsweise die für Funk- und Alarmanlagen notwendigen Sendemasten an geeigneten Stellen zugelassen; hierbei sind bei Bedarf die Auswirkungen auf das Ortsbild (Lage im rückwärtigen Bereich) und eine möglichst große Entfernung zur Wohnbebauung (Lage an der Scherzachstraße) miteinander abzuwägen.

Im Wohngebiet sowie im Mischgebiet in erster Reihe entlang der Scherzachstraße sind Mobilfunkanlagen zum Schutz des Ortsbildes nicht zugelassen. Im rückwärtigen Bereich des Mischgebiets können Mobilfunkanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahme Hochwasser- und Altlastenflächen

Um Gefahren und Schaden an Gebäuden und der Umwelt vorzubeugen, sind die Überschwemmungsflächen und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Altlastengutachten) im Lageplan nachrichtlich vermerkt.

Die Hochwassergefahrenkarte wird fortgeschrieben. Da bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die überarbeitete Hochwassergefahrenkarte noch nicht rechtswirksam ist, wird die HQ₁₀₀-Anschlaglinie der Hochwassergefahrenkarte 2012 vermerkt. Auf die zusätzliche Überlagerung durch einen Vermerk der HQ_{Extrem}-Anschlaglinie wird verzichtet, da hierdurch die Planzeichnung schwer lesbar werden würde und die Anschlaglinien nach der anstehenden Umsetzung der Hochwasserschutzmaß-



nahmen veraltet sein werden. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist das Plangebiet überschwemmungsfrei. Der aktuelle Stand der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen kann bei der Stadt erfragt werden.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Die Solitärbebauung des ehemaligen Einzelhandels (Möbelgeschäft bzw. Drogeriemarkt) in der Nachbarschaft zur Feuerwehr wird durch einen Sonderbaukörper und einen Übungsturm als Signalwirkung ersetzt. Dadurch wird der Bereich städtebaulich geordnet und die Akzentuierung der Ecksituation an der Straßenkreuzung gestärkt.

Die Überplanung des Wohn- und Mischgebiets haben keine Auswirkungen auf das Stadtbild.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

8.2.1 Auswirkung auf den Menschen

8.2.1.1 Lärm

Da die Feuerwehrrnutzung bereits vorhanden ist und die bauliche Erweiterung des Standortes nicht mit einer Nutzungsintensivierung einhergeht, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, bspw. Lärmkonflikte durch den Übungs- und Einsatzbetrieb.

Entgegen der gutachterlichen Annahme bei der Berechnungsgrundlage kann auch die bestehende Fahrzeughalle an der Grenze zum Mischgebiet weitergenutzt werden. Da die Grenzwerte für die Schallimmission beim Mischgebiet bei der gutachterlichen Modellrechnung deutlich unterschritten sind, würde hierdurch kein Nutzungskonflikt entstehen.

8.2.1.2 Geruch

Nebengebäude für Kleintierhaltung sind ausgeschlossen, um Geruchsbelästigungen für die Wohnnutzung auf den zusammenliegenden Grundstücken auszuschließen.

8.2.1.3 Elektromagnetische Strahlung

Mögliche Auswirkungen bei der ausnahmsweise zulässigen Aufstellung eines Sendemasts sind aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenze der Strahlungsintensität nicht zu erwarten.

8.2.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Da kein Eingriff in die Grünstrukturen oder andere Lebensräume für Tiere eintritt, ergeben sich keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Von einer Bestandsaufnahme kann deshalb abgesehen werden. Den Belangen des Artenschutzes wird durch die Ausweisungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprochen; die Belange sind darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8.2.3 Waldabstand

Die Einhaltung eines Waldabstandes ist nicht nötig. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Wald bzw. die landschaftsprägende Gehölzfläche ist ein bewaldeter Grünzug am Hang des Hallersbergs, der das Waldgebiet Lauratal mit dem Parkwald am Kreuzberg verbindet. Die Fläche ist kein Wald im forstrechtlichen Sinne.

8.2.4 Gewässerrandstreifen

Auf der Nordseite stellt die Ufermauer die Gewässerböschungskante dar. Damit entspricht dort die FNL-Fläche, die in 5 m Tiefe entlang der Scherzach verläuft, dem Gewässerrandstreifen. Auf der Südseite liegt die FNL-Fläche im Wesentlichen in der Uferböschung. Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m – gemessen ab Gewässerböschungskante – ist nachrichtlich übernommen. Auf der Südseite mit einer 5 m tiefen Uferböschung besitzt der Gewässerrandstreifen eine Breite von bis zu 10 m ab der Mittelwasserlinie. Die Baugrenze reicht bis zur FNL-Fläche. Falls bauliche Anlagen zur Ausübung der Feuerwehrrnutzung innerhalb des Gewässerrandstreifens notwendig ist im Baugenehmigungsverfahren ein Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Mit der Festsetzung wird dem Entwicklungsziel der Uferrenaturierung entsprochen und die Zugänglichkeit zur Gewässerpflege ist gesichert.



8.2.5 Auswirkungen auf den Boden

8.2.5.1 Geologie

"Gemäß geologischer Karte von Baden-Württemberg, Stand Dezember 1994, liegt der (Feuerwehr-) Standort an der südlichen Grenze eines größeren Schwemmfächers (Schussentalschotter) bzw. im Übergang zu, gemäß dieser Karte, kartierten südliche anschließenden Hangschottern und würmeiszeitlichen Moränenmaterialien (Schotter, Sande). Im südlich anschließenden Hanggrundstück tritt die unterlagernde obere Süßwassermolasse (OSM) aus. Sie ist gekennzeichnet durch kristallines Schuttmaterial der sich damals erhebenden Alpen (unter anderem Glimmerhaltige Sedimente etc.)" (s. S. 9, Altlastengutachten zu Flurstücken 212/2 und 212/8, Büro Dr. Lindinger, vom 09.05.2014).

Beim Bau des Feuerwehrhauses in den 70er Jahren kam der Hang in Bewegung. Ein Anwohner schrieb im Zuge einer Angrenzeranhörung im Jahr 2010, dass „Teile der Kanalstraße ins Rutschen kamen, unser Haus und besonders das Anwesen Kanalstraße 4 sowie die Straßendecke selbst Risse bekamen und abzusacken drohten.“ Die Anwohner befürchten, dass bei jeglichen Eingriffen in den Hang mit weiteren Bewegungen zu rechnen ist. Deshalb wurde in den Bebauungsplan in der dieser Erweiterung zugrunde liegenden Fassung aus dem Jahre 2010 ein Hinweis über die Erkenntnisse der Hangbeschaffenheit aufgenommen und die Baurechtsbehörde ermächtigt, im Rahmen der baurechtlichen Verfahren von Bauvorhaben, die in den Hang eingreifen, einen Nachweis zur Hangsicherheit mittels geologischem Gutachten zu fordern. Ebenso kann sie vor Baubeginn die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den Gebäuden in der Umgebung fordern, damit Schadensersatzansprüche bei Bauschäden zweifelsfrei behandelt werden können.

8.2.5.2 Altlasten

Die Flurstücke 212/1 und 2 sind im Bodenschutz-/Altlastenkataster 2011 als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast geführt. Folgende Flächen wurden näher untersucht:

Flst. 212/1: Die Auffüllung unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes ist stark mit Blei belastet. Die Eindeckung des Satteldachs besteht aus Asbestzementplatten. Gutachterlich wird der selektiven Rückbau unter fachgutachterlicher Begleitung empfohlen, damit die festgestellten kritischen Baustoffe fachgerecht separiert, deklariert und überwacht entsorgt bzw. verwertet werden können (vgl. Orientierende Untergrund- und Bausubstanzuntersuchung zu Reutebühlstraße 1/1 (Flst. 212/1), Büro Berghof, vom 10.09.2014).

Flst. 212/2 und /8: In der nördlichen Freifläche besteht eine klare Schadstoffrelevanz. Es sind dort in jedem Falle im Zuge von Erdarbeiten kontaminierte Böden zu erwarten. Die Hauptschadstoffe sind hier PAK und MKW. Im Bereich der südlichen Freifläche sind bisher keine Altlasten bekannt. Das Altlastenpotential ist gemäß den vorliegenden Daten für diesen Bereich als "gering" einzustufen (vgl. S. 21, Altlastengutachten zu Flurstücken 212/2 und 212/8, Büro Dr. Lindinger, vom 09.05.2014). Bezüglich der Bausubstanz und damit verbundenen möglichen Schadstoffen und Verbundstoffen wird der selektiven Rückbau unter fachgutachterlicher Begleitung empfohlen, damit die festgestellten kritischen Baustoffe fachgerecht separiert, deklariert und überwacht entsorgt bzw. verwertet werden können (vgl. Orientierende Untergrund- und Bausubstanzuntersuchung zu Scherzachstraße 14/1 (Flst. 212/2), Büro Berghof, vom 10.09.2014).

Flst. 212/7: Aus Sicht des Gutachters besteht keine Schadstoff-, aber eine Entsorgungsrelevanz. Bodenluftproben mit geringfügig erhöhten AKW-Belastungen bedürfen einer Überprüfung, stammen aber gemäß dem aktuellen Kenntnisstand nicht vom Grundstück (vgl. S. 12, Altlastengutachten zu Flurstücken 212/7, Büro Dr. Lindinger, vom 08.05.2014).

Eine umfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse befindet sich in den Gutachten, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

8.2.5.3 Versiegelung

Das Maß der Überbauung entspricht der bestehenden Versiegelungsfläche. Da neu geschaffene Stellplätze versickerungsfähig zu gestalteten sind, wird die Versiegelung etwas zurückgenommen.

8.2.6 Auswirkungen auf das Wasser

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades bewirkt eine Erhöhung der Versickerung von Oberflächenwassers. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung für den Wasserhaushalt.

Aufgrund des rutschgefährdeten Hanges ist das Versickern von Niederschlagswasser nicht zulässig, um Unterspülungen zu vermeiden.



8.2.6.1 Grundwasser

"Hydrologisch betrachtet sind im Bereich von Weingarten, gemäß der geologischen Karte, Grundwasserstände tiefer als 4 Meter zu erwarten. (...) Vom südlichen Hanggelände ist Schicht- und Hangwasser zu erwarten. (...) Die generelle Grundwasserfließrichtung wird in Richtung Schussen (Hauptvorfluter) nach Westen erwartet" (s. S. 10, Altlastengutachten zu Flurstücken 212/2 und 212/8, Büro Dr. Lindinger, vom 09.05.2014).

8.2.6.2 Hochwasser

Für das Feuerwehrgelände und das Wohngebiet besteht laut Hochwassergefahrenkarte vom Juli 2012 beim Hochwasserereignis HQ₁₀₀ keine Überschwemmungsgefahr.

Für das Mischgebiet besteht Überschwemmungsgefahr. Die Überflutungstiefe beträgt laut Hochwassergefahrenkarte vom Juli 2012 beim Hochwasserereignis HQ₁₀₀ zwischen 0,5 m und 1,5 m. Da dort bereits Baurecht besteht und durch die Überplanung kein neues Baurecht geschaffen wird, müssen Maßnahmen nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Als Grundlage hierfür kann die überarbeitete Hochwassergefahrenkarte dienen, die sich gerade im Planfeststellungsverfahren befindet. Nach Durchführung des Verfahrens und Umsetzung der Maßnahmen ist das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis mit HQ₁₀₀ überflutungsfrei.

8.2.6.3 Bauliche Anlagen der Wasserwirtschaft

Der sich im Kataster noch abzeichnende Triebwerkskanal wurde stillgelegt und ist teilweise zugeschüttet. Im Jahre 1977 wurde die Turbine ausgebaut; das Wasser stürzt vor Gebäude Scherzachstraße 28 den Hang hinunter. Es wird außerhalb des Plangebietes in die Scherzach eingeleitet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Regenüberlaufbecken (RÜB) sind nach dem genehmigten Allgemeinen Kanalplan (AKP) nicht mehr notwendig. Sowohl in der Reutebühlstraße als auch in der Isenbartstraße sind die Anlagen lediglich als Regenüberlauf (RÜ) ausgebaut.

8.2.7 Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Da sich die Gebäudehöhen am Bestand orientieren und die Versiegelung nicht erhöht wird, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima oder Luft zu erwarten. Falls ein Sonderbaukörper entsteht, der als durchgängige Riegelbebauung entlang dem Hang steht, sind geringe Veränderungen der Luftströme wahrscheinlich. Da sich das Gebäude aber entsprechend dem Bestand in den Hang einfügt und unterhalb der Wohnbebauung liegt, sowie die Schneise der Reutebühlstraße unverändert bleibt, können die Auswirkungen vernachlässigt werden.

8.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

keine

9 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr geschaffen und der Standort gesichert. Der vorgesehene Sonderbaukörper wirkt als solitäre Eckbebauung und wertet die städtebauliche Situation an der Straßenkreuzung auf. Um den Bereich städtebaulich zu ordnen, Konflikte zu entschärfen oder zu vermeiden und um Übergänge zum angrenzenden Bestand zu schaffen, wird die Umgebungsbebauung teilweise mit in die Planung einbezogen.

Da es sich um eine Umnutzung der Fläche handelt, findet kein wesentlicher ökologischer Eingriff statt. Die Planung hat keine Auswirkung auf Tier- oder Pflanzenarten.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	21.700 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:	5.200 m ²	24 %
Mischgebiet:	3.600 m ²	16 %
Sondergebiet Feuerwehr:	7.500 m ²	35 %
Verkehrsfläche öffentlich:	2.100 m ²	10 %
Fläche Natur u. Landschaft:	2.900 m ²	13 %
Wasserfläche:	400 m ²	2 %



11 Planverfahren, Planverwirklichung und Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss vom 23.04.2012 als Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Hallersberg, Teil I – Erweiterung und Ergänzung“.

Mit Beschluss vom 25.09.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes "Kreuzberg-Hallersberg, Teil I" gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.10.2013 bis 11.11.2013 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 20.07.2015 wurden die geänderten Rahmenbedingungen zur Erweiterung des Feuerwehristandortes und die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Das Planverfahren im geänderten Geltungsbereich wird nun unter dem Titel "Kreuzberg-Hallersberg, Teil 1, Erweiterung" als eigenständiges Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Mit Beschluss vom 30.11.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes "Kreuzberg-Hallersberg, Teil 1, Erweiterung" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 25.01.2016 bis 29.02.2016 durchgeführt.

Für die Stadt entstehen keine unmittelbaren Kosten (bspw. durch notwendige Erschließungsmaßnahmen).

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen zur verträglichen Einbettung und Schaffung des Baurechts für die geplante Feuerwehrerweiterung. Unmittelbare Kosten entstehen nicht; damit die Bebauungsplanung auf den Privatgrundstücken vollziehbar ist, bedarf es keiner vorbereitenden Maßnahmen seitens der Stadt.

12 Anlagen

- Altlastengutachten, Büro Dr. Lindinger
 - Bericht zu Flurstück 212/7 vom 08.05.2014
 - Bericht zu Flurstücken 212/2 und 212/8 vom 09.05.2014
- Orientierende Untergrund- und Bausubstanzuntersuchung, Büro Berghof
 - Bericht zu Scherzachstraße 14/1 vom 10.09.2014
 - Bericht zu Reutebühlstraße 1/1 vom 10.09.2014
- Schallschutzgutachten, Büro ita, Wiesbaden, vom 19.12.2014 / 07.12.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschutzstelle, vom 11.06.2018