

## Begründung

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Stadt- und Kulturhalle“

### Stadt Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  - 6.3 Standortwahl
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltanalyse
  - 8.2 Artenschutz
  - 8.3 Denkmalschutz
  - 8.4 Schallimmissionen
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 10.2 Stromversorgung
  - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Baugrund- und Bodenverhältnisse
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 11.3 Bauweise
  - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 11.6 Verkehrsflächen, Zufahrtsverbot
  - 11.7 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

#### Anlage:

- **Artenschutzrechtliches Gutachten, Dr. Wolfgang Fiedler, Radolfzell, vom 18.06.2018**
- **Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“, 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 20.12.2019**
- **Baugrund- und Bodenerkundung Neubebauung Schey-Areal, TerraConcept Consults GmbH, Pfullingen, vom 15.08.2017**
- **Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Stadthalle“, 6. Zwischenbericht, Ingenieurbüro Heine&Jud vom 18.12.2019**

**1. Angaben zur Stadt**

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.342 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 2/2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Gammertingen beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklung und Umgestaltung des Schey-Areals in Verbindung mit dem Neubau einer modernen und gleichzeitig zeitlosen und flexibel nutzbaren Stadt- und Kulturhalle im Zentrum der Stadt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans ging ein nichtoffener städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb voraus. Auf Basis des Siegerentwurfs des Architekturbüro Steimle und Landschaftsarchitekten Möhrle & Partner wird die Realisierung der Stadt- und Kulturhalle weiter beauftragt und die Detailplanung weiterentwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadt- und Kulturhalle“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der neuen Stadt- und Kulturhalle Gammertingens zu schaffen und darüber hinaus die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden die innerstädtischen Grundstücke einer sinnvollen, mit der Umgebung abgestimmten Bebauung zugeführt. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerstädtischen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

**3. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen. Daher wird er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 16.400 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und eine Umweltanalyse wurden durchgeführt und sind als Anlage beigefügt.

Das Verfahren nach §13a BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

### 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben weist die Stadt Gammertingen als Unterzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsfläche für Wohnen-, Misch- und Sondergebiet, Flächen für den Gemeinbedarf.

## 5. Örtliche Planungen

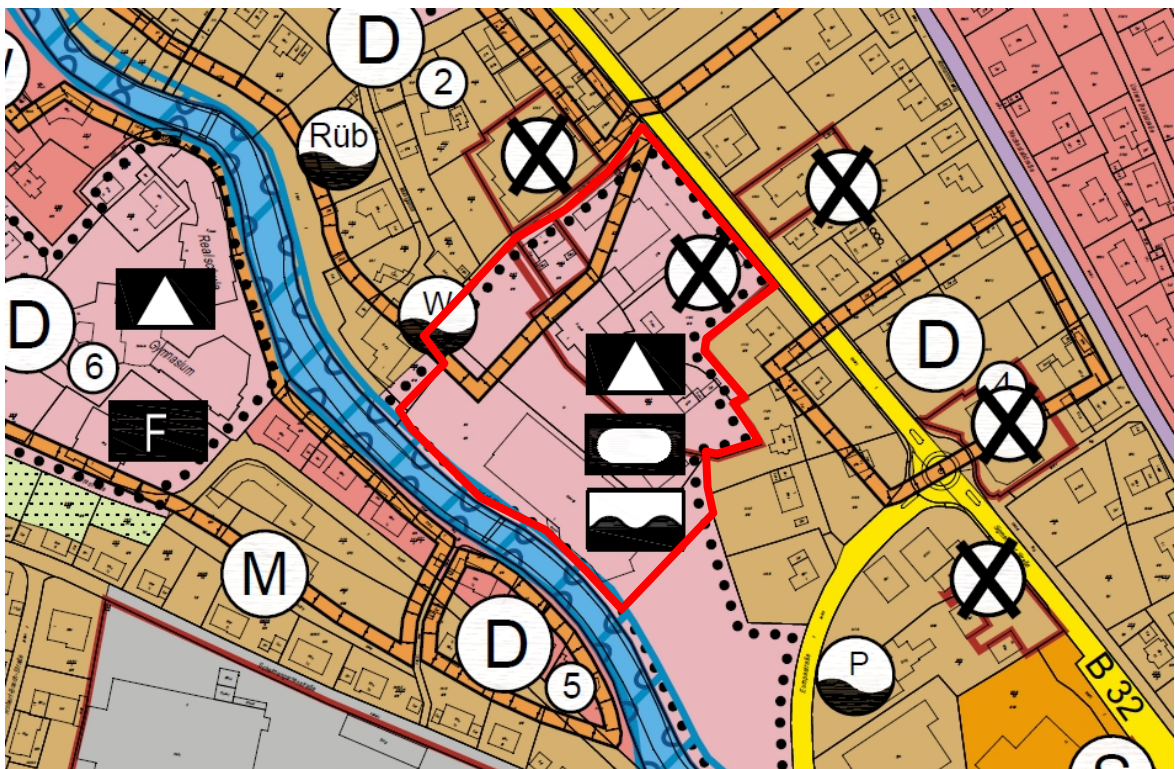
### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ und „Schwimmhalle“ aus.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind oder sein können. Auf dem westlichen Teilbereich der Fläche befindet sich ein Bodendenkmal.

Die südlich verlaufende Lauchert ist als Fließgewässer ausgewiesen. Dieser Bereich des Fließgewässers ist zudem als FFH-Gebiet geschützt.

Da in einem kleinen Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen ist, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



5. Fortschreibung FNP, GVV Laichinger Alb, rechtskräftig seit 17.01.2013



## 5.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Bildungszentrum II“ (genehmigt 05.12.1973).

Dieser setzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum (Schulen, Tagesheime, Erwachsenenbildung, Turnhallen, Schwimmhalle mit Freifläche) fest. Zulässig sind vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie die offene Bauweise.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Stadt- und Kulturhalle“ treten die Festsetzungen der vorherigen Bebauungspläne außer Kraft.

## 6. Angaben zum Plangebiet

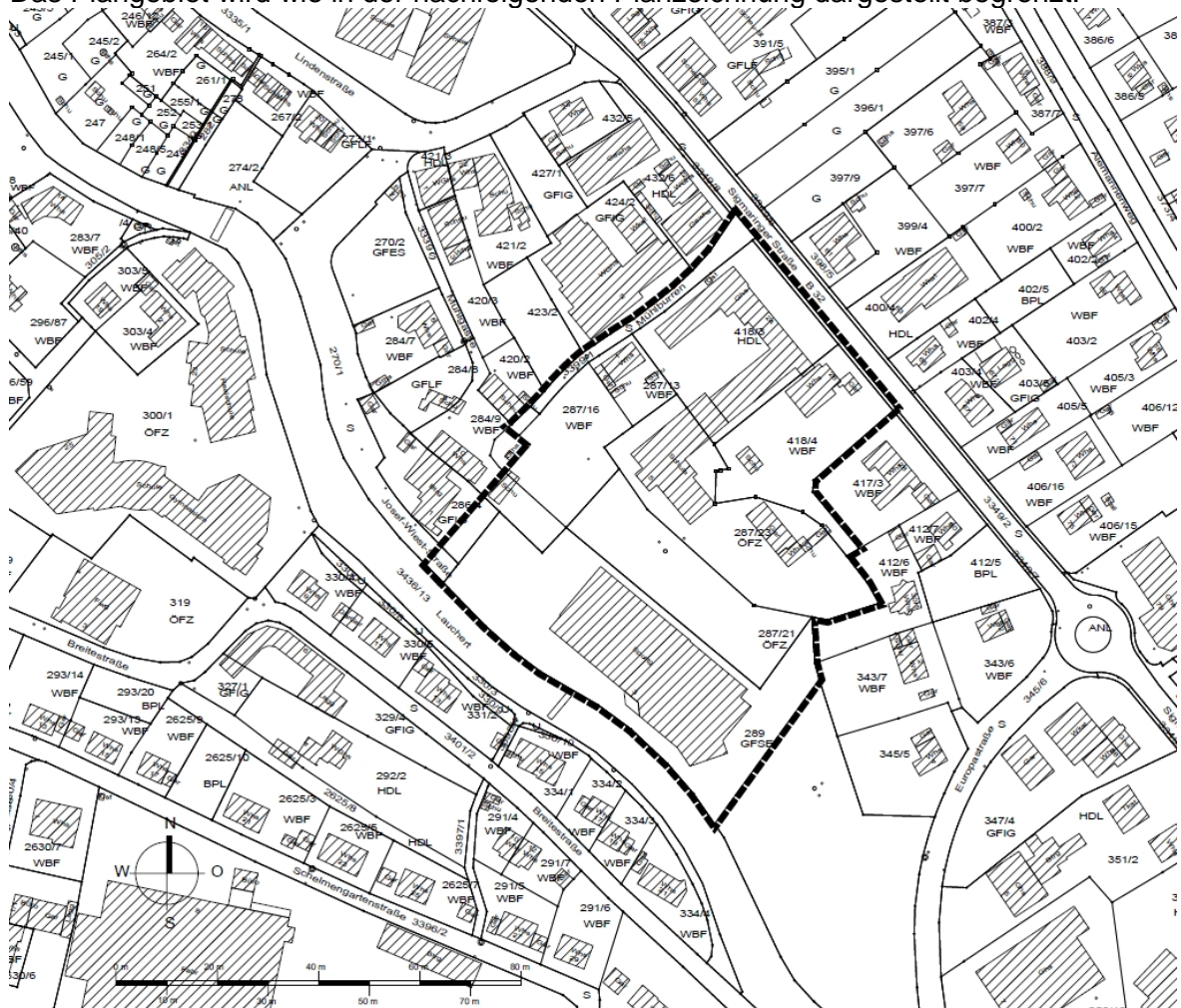
### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Gammertingen. Es wird begrenzt durch die Sigmaringer Straße (B32/B13) im Norden und die Josef-Wiest-Straße sowie den Fluss Lauchert im Süden. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung sowie im Süd-Osten an einen Sportplatz an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3399/1; 3349/7 (teilweise); 270/1 (teilweise); 284/9 (teilweise); 286/4 (teilweise); 287/16 (teilweise); 287/13; 287/21; 287/23; 289 (teilweise); 418/3 sowie 418/4.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 2,30 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“, Abbildung ohne Maßstab

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Quartier zwischen der Sigmaringer Straße (B32/B13), der Straße „Mühlburren“ und der Josef-Wiest-Straße bildet zusammen mit den vorhandenen und angrenzenden Schul- und Sporteinrichtungen den südlichen Innenstadtrand.

Im Norden innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude der Textilbranche Schey. Zudem befinden sich die Real- und Sonderschule sowie die Alb-Lauchert Schwimm- und Turnhalle mit den zugehörigen Sport- und Freiflächen im Süden des Plangebiets. Zwischen den Gebäuden befinden sich intensiv genutzte Wiesenflächen mit wenig Baumbestand.

Das Gelände des Plangebiets fällt von der Sigmaringer Straße in Richtung Westen (Lauchert) kontinuierlich ab.

## 6.3 Standortwahl

Für den Neubau der Stadt- und Kulturhalle in Gammertingen wurden geeignete Standorte unter Betrachtung städtebaulich-architektonischer und wirtschaftlicher Aspekte untersucht. Angesichts ihrer Lagequalitäten und der sehr guten Erschließungsmöglichkeiten wurden die beiden Gewerbebrachen Schey-Areal an der Sigmaringer Straße und Neukauf-Areal an der Europastraße näher untersucht.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Lagequalität an der Ortsdurchfahrt und am Rande des Stadtzentrums, des symmetrischen Grundstückszuschnitts und der zu erwartenden Synergie-Effekte mit umgebenden öffentlichen und privaten Nutzungen und Infrastrukturen wurde das Schey-Areal für den Neubau der Stadt- und Kulturhalle empfohlen.

Der Standort überzeugte durch das Potenzial das städtebauliche Gemeindegefolge neu zu ordnen, den vielfältigen Parkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und im direkten Umfeld sowie der Möglichkeit einer gemeinsamen Wärmeversorgung mit Nachbareinrichtungen.

## 7. Städtebauliche Konzeption

An der Sigmaringer Straße ist vorgesehen ein qualitätsvolles Platzensemble als Eingangsbereich für die künftige Stadt- und Kulturhalle sowie Frei- und Parkierungsflächen unter Verwendung ortsbildtypischer Materialien und Gestaltungsformen zu gestalten. Es werden multifunktionale öffentliche Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Im Westen erfolgt die Ausweisung einer Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Eine Wegeverbindung zwischen der Sigmaringer Straße und Josef-Wiest-Straße wird über die Verlängerung der Straße „Mühlburren“ geschaffen. Künftig wird die Busverbindung über die Straße „Mühlburren“ erfolgen, somit kann die Wendeanlage am Ende der Josef-Wiest-Straße entfallen und die Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen herangezogen werden.

Durch eine nutzungs- und funktionsgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums wird die Verkehrssicherheit entlang der Ortsdurchfahrt erhöht. Bezogen auf die jeweiligen Nutzungen in diesem Quartier wird der ruhende Verkehr neu geordnet und vernetzt.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Eine Umweltanalyse wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind der Abbruch von Gebäuden sowie zum Teil Gehölzfällungen vorgesehen. Zudem grenzt der Geltungsbereich direkt an die Lauchert (FFH-Gebiet „Gebiete um das Laucherttal“; Nr. 7821341) an. Die Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten (hier FFH-Gebiet) kann ausgeschlossen werden, sofern stoffliche, hydraulische und thermische Belastungen des Gewässers ausgeschlossen werden können.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.3 Denkmalschutz

Im Bereich zwischen der Kirche, Sigmaringer Straße, Lauchert und der Schwimm- und Turnhalle befindet sich ein Bodendenkmal der Vor- und Frühgeschichte. Dieses beinhaltet eine römische Siedlung (D2). Es handelt sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

## 8.4 Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wird erstellt. Darin werden die Auswirkungen der Schallimmissionen durch die geplante Stadt- und Kulturhalle sowie durch die geplante Verbindungsstraße auf die bestehende umliegende Bebauung ermittelt.

Im Rahmen der Genehmigung des Bauvorhabens oder der Genehmigung einzelner lärmintensiver Nutzungen ist, zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen gegenüber angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, der Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie bzw. der TA-Lärm eingehalten werden.

Erste überschlägige Berechnungen haben gezeigt, dass sich im Zeitraum nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Das Berechnungsergebnis sowie die Benennung von ersten baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sind im 6. Zwischenbericht zur schalltechnischen Untersuchung dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Diese dienen als Grundlage für die weitere Planung.

Notwendige Maßnahmen zum Schallschutz, wie Lärmschutzwände und die technischen Anforderungen an die Bauteile, werden im weiteren Verfahren verifiziert und entsprechend den Vorgaben verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Neubau der Stadt- und Kulturhalle werden wieder Räumlichkeiten zur Durchführung größerer öffentlicher oder privater Veranstaltungen bereitgestellt, nachdem der letzte verbliebene Festsaal im Jahr 2014 aufgegeben wurde.

Mit der Realisierung neuer Stadt- und Kulturhalle ist ein zusätzliches Arbeitsangebot zu erwarten. Der Betrieb der Halle und die Durchführung von Veranstaltungen tragen zu einer Aufwertung des Freizeit- und Bildungsangebots der Bevölkerung bei. Neu zu gestaltende Platzbereiche tragen zur Kommunikation und Aufenthaltsqualität bei.

### 9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens der Stadt- und Kulturhalle auf dem Gelände der Gewerbebrache des Schey-Areals wird eine innerstädtische Fläche entlang der Ortsdurchfahrt einer Nachnutzung zugeführt. Durch die Ansiedlung kultureller und sozialer Einrichtungen sowie die Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen im innerstädtischen Bereich wird die Funktion der Innenstadt gestärkt.

Durch die Neukonzeption der Verkehrsführung wird ein Ringschluss zwischen der Sigmaringer Straße und Josef-Wiest-Straße realisiert. Die Sackgasse und die ungünstige Wendsituation vor dem Parkplatz der Schwimm- und Turnhalle am Ende der Josef-Wiest-

Straße entfällt. Der Schulbusverkehr wird künftig über die Straße „Mühlburren“ geleitet. Die geänderte Verkehrssituation trägt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei. Neue Fuß- und Radwegbeziehungen zwischen der Sigmaringer Straße und der Lauchert entstehen und tragen zur besseren Erreichbarkeit der sozialen Einrichtungen (Schule / Schwimm- und Turnhalle) bei.

### 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks werden bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

### 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

Die Ansiedlung der Stadt- und Kulturhalle lassen Einnahmen aus Saalmieten und Eintrittsgelder erwarten.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Gammertingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt.

### 10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Die im Norden bestehende Umspannstation an der Straße „Mühlburren“ wird im Zuge der Neukonzeption außerhalb des Geltungsbereichs verlegt.

### 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

### 10.5 Baugrund- und Bodenverhältnisse

Im Vorfeld der Überplanung des Schey-Areals wurde eine Baugrund- und Bodenerkundung durch das Ingenieurbüro TerraConcept Consult GmbH durchgeführt (Baugrund- und Bodenerkundung Neubebauung Schey-Areal, Gammertingen, TerraConcept Consult GmbH, 15.08.2017).

Die Untersuchungen im Bereich der Grundstücke an der Straße „Mühlburren“ und Sigmaringer Straße (Flst. 287/13; 418/3 und 418/4) ergaben, dass die anstehenden Bodenschichten zur Abtragung der zu erwartenden Bauwerkslasten für eine konventionelle Gründung (Streifen- und Einzelfundamente) sowie eine Flachgründung (Stahlbeton-Gründungsplatte) nicht geeignet ist. Es wird eine pfahlartige Tiefgründung (Betonbohrpfäh-

len oder Kleinrammpfähle) empfohlen. Bei den Baugrundaufschlüssen wurde ein Grundwasserspiegel ca. 6,65 m bis 7,2 m unter Gelände bei ca. 654,50 bis 654,55 m Ü. NN eingemessen. Bei konventionellen Tragschichten hat die Dränung des Gebäudes nach DIN 4095 zu erfolgen. Die in das künftige Gelände einbindenden Bauteile sind nach DIN 18 195 Teil 4 gegen nicht drückendes Wasser (Niederschlags- und Sickerwasser) abzudichten.

Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich werden für eine Versickerung von Niederschlagswasser als ungeeignet eingestuft. Statt einer direkten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird vorgeschlagen, soweit möglich Retentionsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu nutzen. Abhängig von örtlichen Bedingungen lassen sich z.B. durch Dachbegrünungen und Regenwassernutzung (z.B. Retentions-Zisternen) mehr oder weniger große Mengen an Niederschlagswasser zwischenspeichern. Aufgrund der Weite des Sondierasters und der Inhomogenität der Untergrundverhältnisse können von den beschriebenen Untersuchungspunkten abweichende Untergrundverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Die Bodenproben wurden einer chemischen Untersuchung unterzogen. Im Ergebnis der abfallrechtlichen Bewertung der Deklarationsanalyse wurden bei einzelnen Proben leicht erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die als eingeschränkt verwertbar einzustufen sind. Insbesondere auch zu beachten, dass die Verteilung von Verunreinigungen in Auffüllungen sowohl in der Tiefe als auch in der Fläche sehr ungleichmäßig sein kann. Möglicherweise punktuell vorhandene, aber durch das Raster der Beprobungsstellen nicht erfasste Schadstoffe sind deshalb nicht vollständig auszuschließen. Bei einem Bodenaushub sind zur abschließenden Festlegung eines Entsorgungsweges für möglicherweise schadstoffbelastetes Aushubmaterial noch repräsentative Deklarationsanalysen notwendig.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird die zulässige Art der baulichen Nutzung auf Grundlage der Anforderungen an die spätere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgelegt und in zwei Bereiche gegliedert. Im Bereich der Grundstücke an der Sigmaringer Straße sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Stadt- und Kulturhalle zuzuordnen sind. Im rückliegenden Bereich, an der Josef-Wiest-Straße, sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Bildungszentrums dienen, zulässig. Hier befindet sich die Real- und Sonderschule mit dazugehörigem Schulhof sowie die Alb-Lauchert Schwimm- und Turnhalle mit den zugehörigen Sport- und Freizeitflächen.

Im Westen, zum vom Wohnen geprägten benachbarten Gebiet, erfolgt die Abstufung der Gebietskategorie mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE), um einem ortsansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Der Störgrad der zulässigen Nutzungen wird auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt, um erhebliche Beeinträchtigungen auf die westlich angrenzende, bestehende Bebauung zu vermeiden. Es sind nur solche Gebäude und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entsprechend der in der Umgebung vorfindlichen Nutzungsstrukturen und der Funktion des Plangebiets im städtebaulichen Kontext sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In direkter Nachbarschaft zur Nutzung der Stadt- und Kulturhalle sind Betriebsleiterwohnungen angesichts der gutachterlich ermittelten Lärmverhältnisse insbesondere während der Nachtzeit größeren Störungen und Belästigungen ausgesetzt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.



Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche zuzuordnen und entsprechend der Zweckbestimmung dort unterzubringen sind.

Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um Agglomerationen des Einzelhandels und Nutzungskonflikte in dieser Lage zu vermeiden.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe durch eine maximale Gebäudehöhe, bezogen auf Normalhöhennull, in fünf Teilbereichen festgelegt. Damit sind in den Teilgebieten 1, 3 und 4 Gebäude mit Höhen von 12,00 m bis 17,00 m, gemessen vom bestehenden Gelände, möglich. In Teilgebiet 2 sind Gebäude mit einer Höhe von maximal 5,50m, gemessen vom bestehenden Gelände, möglich.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind Gebäude entsprechend der maximal zulässigen Dachneigung mit Firsthöhen von ca. 12,00 m möglich. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, um in diesem sensiblen innerstädtischen Bereich einen angemessenen Übergang von den großen Kubaturen der Kultur- und Bildungseinrichtungen hin zur kleinteiligen Mischnutzung im Westen zu wahren.

## 11.3 Bauweise

In den Teilgebieten 1, 2, 3 und 4 ist, abweichend von der offenen Bauweise, die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers nicht begrenzt, um den Anforderungen an die Nutzung von Gebäuden und Einrichtungen für den Gemeinbedarf gerecht zu werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt.

## 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit öffentlichen Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die funktionalen Freiflächen bzw. Stellplätze der öffentlichen Nutzungen vorgesehen.

## 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entsprechend dem Parkierungskonzept der Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze nur der dafür vorgesehenen Flächen und im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Entlang der Straße „Mühlburren“, nord-westlich der projektierten Stadt- und Kulturhalle, sind barrierefreie behindertengerechte Stellplätze vorgesehen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) sind Stellplätze auf dem Grundstück innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um einer geordneten gewerblichen Betriebsführung gerecht werden zu können.

Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**11.6 Verkehrsflächen, Zufahrtsverbot**

Die Straße „Mühlburren“ wird ausgebaut und verbindet die Sigmaringer Straße mit der Josef-Wiest-Straße.

In der Straße „Mühlburren“ ist entlang der öffentlichen Grünfläche die direkte Zufahrt und der Zugang zu dem angrenzenden Flurstück Nr. 287/16 nicht zulässig. Die Erschließung des Grundstücks und die Organisation der Betriebsabläufe auf dem Grundstück haben aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums von der den öffentlichen Einrichtungen abgewandten Seite zu erfolgen.

**11.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des innerstädtischen Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen entlang der Straße „Mühlburren“ bilden eine Leitstruktur hin zum Uferbereich der Lauchert. Die geschlossen zu pflanzende Hainbuchenhecke im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Straße „Mühlburren“ dient der Eingrünung und Abschirmung der künftigen Betriebsfläche des benachbarten Unternehmens. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums in der Innenstadt bei.

**12. Örtliche Bauvorschriften****12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

Zum Grundwasserschutz, in unmittelbarer Nähe zur Lauchert, werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung und zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen und für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese sich künftig in einer innerstädtischen, repräsentativen Lage zwischen der Stadt- und Kulturhalle im Osten und dem von Wohnen geprägten Gebiet im Westen befinden werden. Daher ist für dieses Teilgebiet zusätzlich die Dachform und -neigung festgesetzt.

**13. Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	ca.	2,30 ha	100,0 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	1,89 ha	82,2 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,16 ha	7,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,22 ha	9,6 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,03 ha	1,3 %

Reutlingen, den 14.01.2020

Gammertingen, den 14.01.2020

Clemens Künster  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg  
Bürgermeister