

Gemeinde Notzingen Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung"

Begründung

26.06.2023 (Entwurf)

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Notzingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bei der Gemeindehalle“, 1. Änderung

26.06.2023 (Entwurf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3. Rechtsgrundlagen	9
4. Bestandssituation	10
5. Planung	12
6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	15
7. Boden und Baugrund	15
8. Artenschutz	16
9. Schalltechnische Einschätzung	17
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung	23
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
13. Anlagen	27

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Die Freiwillige Feuerwehr Notzingen hat 2009 einen Feuerwehrbedarfsplan erstellt und diesen 2015 fortgeschrieben. Er soll der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat und der Feuerwehrführung Hilfestellung für zukünftige Entscheidungen geben. Er enthält Empfehlungen für die zukünftige Beschaffung von Ausrüstung und Fahrzeugen der örtlichen Feuerwehr, sodass die Feuerwehr auch in Zukunft auf leistungsfähiger ehrenamtlicher Basis agieren kann. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bedarfsplanung kam man zum Ergebnis, dass das bestehende Feuerwehrhaus in der Bachstraße 50 (1976 errichtet, 2008 von außen saniert) nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Feuerwehrhaus entspricht und dass es den prognostizierten steigenden Einsatzzahlen bezüglich der Ausstattung und Räumlichkeiten nicht gerecht wird.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Notzingen dazu entschieden, einen Neubau für das Feuerwehrhaus zu realisieren. Nach vorangegangener Prüfung möglicher Standorte soll der Neubau des Feuerwehrhauses im Bereich zwischen Gemeindehalle und Sporthalle an der Herdfeld- bzw. Jahnstraße entstehen.

Für den neuen Standort gilt der Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“, in Kraft getreten am 02.07.1981, der hier ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gemeindehalle, Sporthalle, Festhalle, Kleinspielfeld“ (mit Eintrag „Festplatz“) festsetzt. Da die Errichtung des Feuerwehrhauses mit dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“ mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert werden und somit ein verbindlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmen für den Bau des neuen Feuerwehrhauses schaffen.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Gemeindehalle“ haben sich innerhalb des Plangebiets die Grundstücksverhältnisse mehrfach geändert und mehrere der ursprünglich vorgesehenen Nutzungen wurden nicht oder in anderer Form umgesetzt bzw. werden nicht mehr benötigt (Parkplatz statt Kleinspielfeld, Vergrößerung des Spielplatzes, Festplatz nicht benötigt etc.). Zudem wurden bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mehrere Ausnahmen und Befreiungen vom Planungsrecht erteilt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist neben der Fläche für das Feuerwehrhaus auch eine Änderung der übrigen Flächen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Eine Begrenzung der Bebauungsplanänderungen auf den Teilbereich der Feuerwehr würde zu rechtswidrigen Zuständen in den übrigen Teilbereichen des fortgeltenden Bebauungsplans (insbesondere bezogen auf die Grundflächenzahl GRZ) führen. Somit umfasst der vorliegende Bebauungsplan die gesamten Flächen für den Gemeinbedarf aus dem Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Bestandssituation im Bereich zwischen der Herdfeld- und der Jahnstraße zu sichern und Planungsrecht für den Neubau des Feuerwehrhauses städtebaulich geordnet zu schaffen.

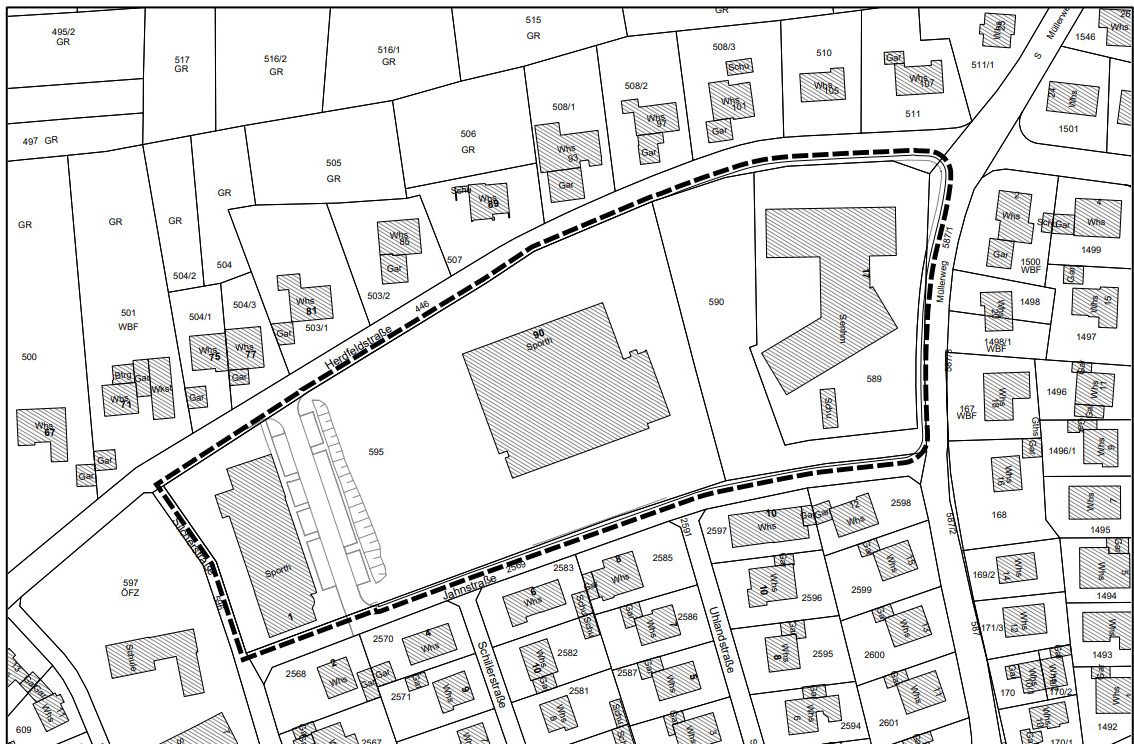
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ liegt im Norden des Siedlungsbereichs von Notzingen, zwischen der Silcherstraße im Westen und dem Müllerweg im Osten. Im Norden verläuft die Herdfeldstraße, im Süden die Jahnstraße.

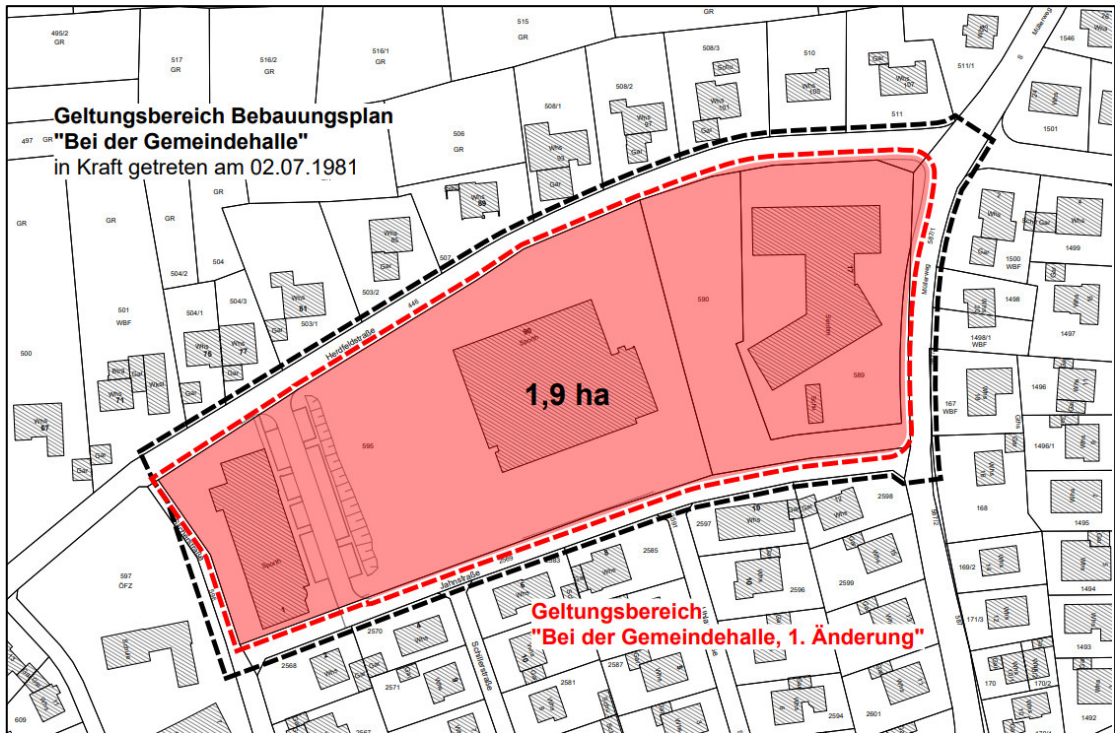
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Herdfeldstraße (Flurstück Nr. 446) bis zum Flurstück Nr. 590 (Spielplatz) und dann dem südlichen Fahrbahnrand der Herdfeldstraße folgend,
- im Osten vom westlichen Fahrbahnrand des Müllerwegs (Flurstück Nr. 587/1),
- im Süden vom nördlichen Fahrbahnrand der Jahnstraße (Flurstück Nr. 2569) bis zum Parkplatz der Gemeindehalle und dann der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 595 folgend,
- im Westen von der Silcherstraße bzw. der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 596.

Er umfasst damit die folgenden Flurstücke: Nr. 446 (teilweise), 587/1 (teilweise), 589, 590 (teilweise), 595 und 2569 (teilweise) der Gemarkung Notzingen.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“, genordet, ohne Maßstab



Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ (rote Umrandung) mit dem bisher gültigen Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“ (schwarze Umrandung), genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von ca. 8.189 m² fest.

Ein gesetzlicher Ausschlussgrund, insbesondere nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, liegt nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Verfahrensbeschleunigung nicht Gebrauch gemacht und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine frühzeitige Anhörung der Behörden durchgeführt.

2.2. Regionalplan

Gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist Notzingen dem Verdichtungsraum Stuttgart zugewiesen und liegt im Achsenzwischenraum, also zwischen der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar - Plochingen - Göppingen - Geislingen an der Steige (- Ulm / Neu-Ulm) und der Regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a.d.F. - Wendlingen - Kirchheim unter Teck. Die Gemeinde besitzt innerhalb des Systems der zentralen Orte keine zentralörtliche Funktion.

Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „überwiegende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (Bestand) dargestellt. Diese Siedlungsflächen umfassen dabei die im Rahmen der Bauleitplanung konkretisierten Erschließungsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen usw.

Somit stehen der beabsichtigten Planung keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

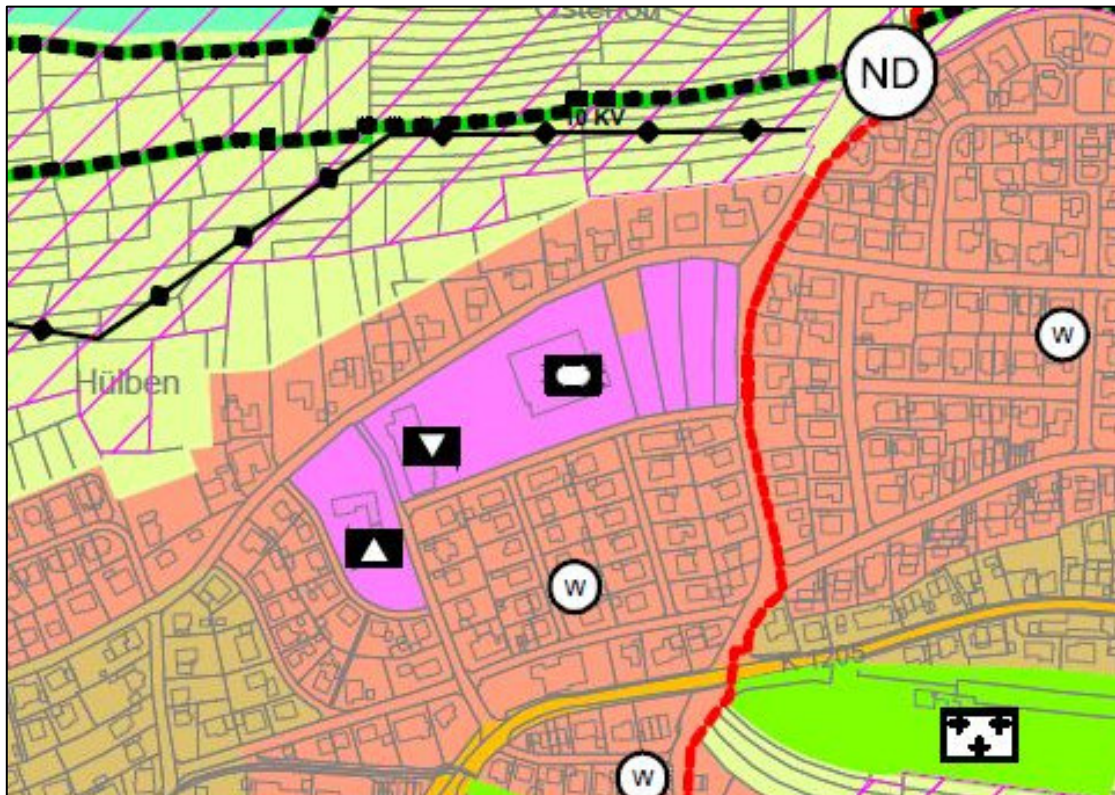
2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck (8. Änderung der Fortschreibung 2000) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Sozialen, Kulturellen und Kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ für die Gemeindehalle und mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Sporthalle dargestellt. Östlich der Sporthalle ist eine kleinere Fläche als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Im Bestand befindet sich hier ein Spielplatz.

Westlich grenzt eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ an. Nördlich, östlich und südlich sind weitere „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Gemeindehalle“, „Sporthalle“ und „Seniorenzentrum“ entspricht der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung eines Spielplatzes als öffentliche Grünfläche entspricht jedoch nicht der Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie der „Wohnbaufläche“.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

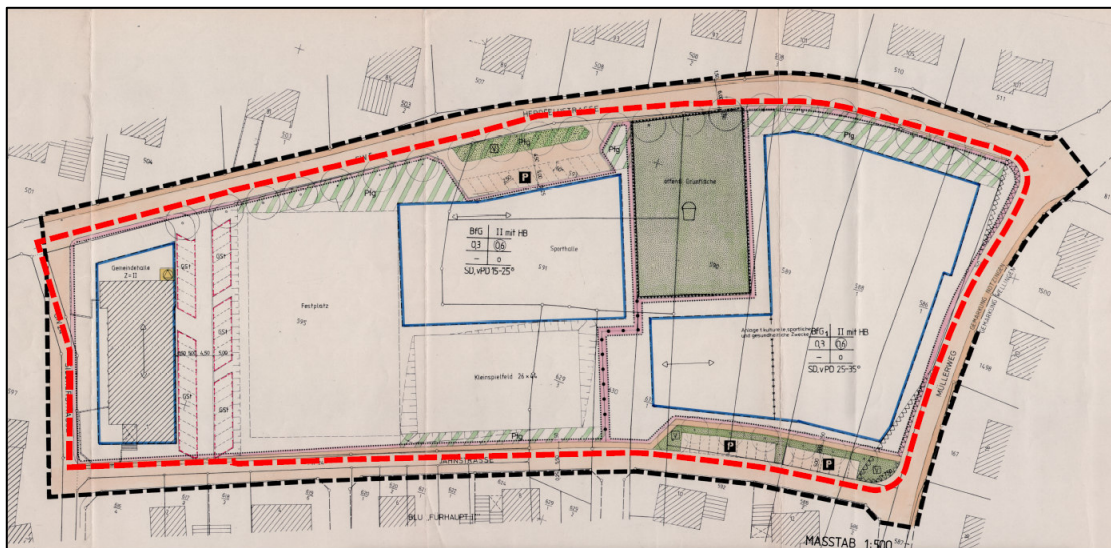


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, genordet, ohne Maßstab

2.4. Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Bei der Gemeindehalle“ in Kraft getreten am 02.07.1981. Der Bebauungsplan setzt zwei Teilbereiche als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ fest (BfG und BfG1). Diese unterscheiden sich in der jeweiligen Art der baulichen Nutzung: Während in der Fläche „BfG“ Nutzungen entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig sind (Gemeindehalle, Sporthalle, Festhalle, Kleinspielfeld), sind in der innerhalb der Fläche „BfG1“ Anlagen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig (Vortragsräume, Büchereien, Archive, medizinische Untersuchungs- und Behandlungsinstitute, Sport- und Spielplätze, Turnhallen, Lehrschwimmbecken mit Umkleideräumen und sonstigen baulichen Zubehöranlagen).

In beiden „Baugrundstücken für den Gemeinbedarf“ (BfG und BfG1) sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren definiert. Innerhalb des „Baugrundstücks für Gemeinbedarf BfG“ liegt diese für die Firsthöhe bei max. 10,0 m, für die Traufhöhe bei 7,0 m. Innerhalb „BfG1“ sind maximale Gebäudehöhen bis zu 9,50 m für die Firsthöhe und 5,70 m für die Traufhöhe zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Insgesamt werden drei „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksflächen) ausgewiesen. Zwischen beiden „Baugrundstücken für den Gemeinbedarf“ ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die umliegenden Straßen- und Gehwegflächen sowie zwei öffentliche Parkplätze im Gebiet werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Herdfeldstraße formuliert der Bebauungsplan „Pflanzgebote“ zur Eingrünung des Gebiets. Zudem werden Gemeinschaftsstellplätze zwischen „Gemeindehalle“ und dem „Festplatz“ festgesetzt.



Planteil des Bebauungsplans „Bei der Gemeindehalle“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ (rote Umrandung), nicht genordet, ohne Maßstab

Die Fläche zur Errichtung des Feuerwehrhauses liegt innerhalb des „Baugrundstücks für Gemeinbedarf BfG“ mit dem Einschrieb Festplatz. Für diesen Bereich ist keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Sowohl die baulichen Erweiterungen an der Gemeindehalle, die bestehende Parkierung an der Gemeindehalle und der Sporthalle als auch der Spielplatz entsprechen nicht (mehr) dem bestehenden Planungsrecht, sodass eine Änderung erforderlich ist. An den umliegenden Straßenverkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen. Teile der Straßenverkehrsfläche werden im nordöstlichen Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier die Abgrenzung der Fahrbahn bzw. des Gehwegs an die bestehende Situation anzupassen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (damals: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung" aufgehoben.

Der bestehende Bebauungsplan ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Unmittelbar südlich grenzt der Bebauungsplan „Fürhaupt II“ (Allgemeines Wohngebiet) an. Östlich des Müllerwegs setzt der Bebauungsplan „Brühl“ ebenfalls Allgemeine Wohngebiete fest.

2.5. Schutzgebiete

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- oder (Hoch-) Wasserschutzes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ("Vorland der mittleren Schwäbischen Alb") liegt in einer Entfernung von ca. 80 m (Luftlinie).

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

4. Bestandssituation

4.1. Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Notzingen mit ihren ca. 3.623 Einwohnern (Stand 31.12.2020, Homepage der Gemeinde Notzingen) liegt am östlichen Rand des Landkreises Esslingen, im zentralen Bereich von Baden-Württemberg. Die nächst größeren Städte sind Kirchheim unter Teck, südlich an Notzingen angrenzend, sowie die Städte Esslingen und Göppingen in ca. 20 km Entfernung und die Landeshauptstadt Stuttgart in ca. 35 km Entfernung.

Entlang der Ost-West-verlaufenden Kreisstraße befinden sich die Ortskerne des Hauptortes Notzingen sowie des 1934 eingemeindeten Ortsteils Wellingen. Nördlich davon haben sich Wohnlagen entwickelt, am westlichen Ortsausgang befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde. Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des Siedlungsbereichs am nördlichen Gebietsrand, in der Nähe zum Notzinger Rathaus.

4.2. Charakteristik des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein von öffentlichen Gebäuden und Nutzungen geprägtes Quartier, welches von der Herdfeld-, der Jahn-, der Silcherstraße und dem Mülterweg umschlossen wird. Im Quartier befinden sich die Gemeindehalle, die Sporthalle, ein öffentlicher Spielplatz sowie das Asklepios Seniorenzentrum. Das Gebiet wurde überwiegend in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts aufgesiedelt. Die Sporthalle ist Ende der 1990er Jahre, das Seniorenzentrum Ende der 2010er Jahre entstanden. Westlich des Plangebiets schließt die Grundschule Notzingen an.

Bei der Gemeinde- und Sporthalle handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude mit flacheren Satteldächern. Die Gemeindehalle ist aufgrund der topografischen Situation mit einem von Westen in Erscheinung tretendem Hanggeschoss ausgebildet. Zwischen Gemeindehalle und Sporthalle befindet sich der Parkplatz der Gemeindehalle und daran anschließend eine höher gelegene Wiesenfläche. Nördlich und südlich der Sporthalle befinden sich weitere Parkierungsflächen. Das Seniorenzentrum im Osten verfügt ebenfalls über zwei Geschosse. Der nördliche „Winkelbau“ ist mit einem flachen Satteldach ausgebildet, der südliche und tieferliegende Gebäudeteil verfügt über ein Flachdach.

Bei der Bebauung im direkten Umfeld handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern.

Topografie

Das Plangebiet liegt an einem Ost-West Hang. Im Nordosten liegt das Gebiet auf einer Höhe von ca. 347 m üNN. Es fällt nach Westen auf eine Höhe von ca. 333 m üNN.

Bei der Fläche für das geplante Feuerwehrhaus steigt das Gelände entlang der Herdfeldstraße von Westen nach Osten um ca. 3,0 m (von 336,0 m ca. 339,0 m üNN) und entlang der südlichen Grenze um ca. 2,5 m (von 335,7 auf 338,2 m üNN).



Bild aus einer Drohnenbefliegung des Plangebietes, Blick nach Nord-Osten, Festplatz mit angrenzender Sporthalle, dahinter: noch nicht bebauter Standort des heutigen Seniorenzentrums,
Quelle: Gemeinde Notzingen



Parkplatz mit Blick auf die Gemeindehalle und Blick auf das Grundstück für den Neubau der Feuerwehr



Sporthalle mit Parkplatz und Seniorenzentrum mit Bick von Süd-Osten

5. Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll in erster Linie die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden. Als Baumaßnahme ist ausschließlich der Neubau des Feuerwehrhauses vorgesehen, an den übrigen Gebäuden sind im Plangebiet keine baulichen Maßnahmen geplant. Aus diesem Grunde wird im Weiteren speziell auf die Planung des Feuerwehrhauses eingegangen.

5.1. Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Notzingen, 2015

Im Jahr 2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen beschlossen, den Feuerwehrbedarfsplan aus dem Jahr 2009 fortzuschreiben. Der Feuerwehrbedarfsplan enthält wesentliche Angabe zu den feuerwehrtechnisch relevanten Verhältnissen vor Ort und bildet die Grundlage für die Aufstellung und Ausrüstung der Feuerwehr.

Das heutige Feuerwehrhaus befindet sich in der Bachstraße 50 und wurde gemeinsam mit dem Rathaus errichtet. 2008 wurde das Gebäude von außen saniert. Die Innenräume sowie die Fahrzeughalle wurden durch die Feuerwehrmitglieder in Eigenleistung renoviert. Insgesamt ist die Bausubstanz in einem befriedigenden Zustand. Unter dem Kapitel „F Gebäudekonzept“ stellt der aktualisierte Feuerwehrbedarfsplan allerdings Verbesserungsbedarf bezüglich der Ausstattung und Räumlichkeiten fest.

Zusammenfassend stellt der Feuerwehrbedarfsplan fest, dass eine Verbesserung der Infrastruktur im Feuerwehrgerätehaus notwendig ist. Es wird empfohlen, ein Gebäudekonzept für das bestehende Feuerwehrhaus zusammen mit dem Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderats zu erstellen, sodass auch in Zukunft die technischen Vorgaben erfüllt und ein reibungsloser Betrieb der Feuerwehr gewährleistet werden können.

Als Fazit konnte festgehalten werden, dass der Bestand deutlich zu klein ist. Es fehlt an Lager- und Stellflächen sowie an notwendigen Umkleidemöglichkeiten. Es sind deutliche Sicherheitsmängel in Form von Verstößen gegen Unfallverhütungsvorschriften im Gebäude und an den Zu- und Abfahrtswegen zu verzeichnen. Am gegebenen Standort ist keine Erweiterung möglich, sodass ein Neubau anzustreben sei, wenn ein entsprechender Standort gefunden wird.

5.2. Machbarkeitsstudie Notzingen Feuerwehrhaus

Im Jahr 2018 wurde eine Standortanalyse für den Neubau des Feuerwehrhauses erstellt. In dieser wurden 11 Standorte in Notzingen untersucht. Es wurden die Vor- und Nachteile der Grundstücke erörtert und potentielle Hindernisse bezüglich der Bebaubarkeit aufgezeigt. So müsste für einige Standorte zunächst umfangreicher Flächenerwerb getätigt oder der Flächennutzungsplan geändert werden. Diese Verfahren würden womöglich viele Jahre dauern oder aber an mangelndem Verkaufswillen scheitern. Überdies gibt es bei mehreren Grundstücken Hochwassergefahren und ungeschickte Zufahrtsverhältnisse. Zudem ist ein zentral gelegener Standort für die Feuerwehr besser als ein am Ortsrand gelegenes Feuerwehrhaus, da durch die zentrale Lage die Ausrückzeiten verringert werden können. Der Standort „Festwiese“, der sich in kommunaler Hand befindet, hat sich dabei als geeignetster Standort für die Feuerwehr erwiesen.

Für diesen Standort wurde durch die kplan AG eine Machbarkeitsstudie zum Neubau des Feuerwehrhauses erstellt (Anlage 2). Diese hat gezeigt, dass die Anbindung des Grundstücks einen kreuzungsfreien Alarmverkehr zulässt. Der benötigte Flächenbedarf lässt sich auf dem Grundstück abbilden. Der Standort „Festwiese“ verfügt über eine gute zentrale Lage, die erforderliche Größe und eine gute Verkehrsanbindung, sodass der Neubau am untersuchten Standort gut zu realisieren ist.

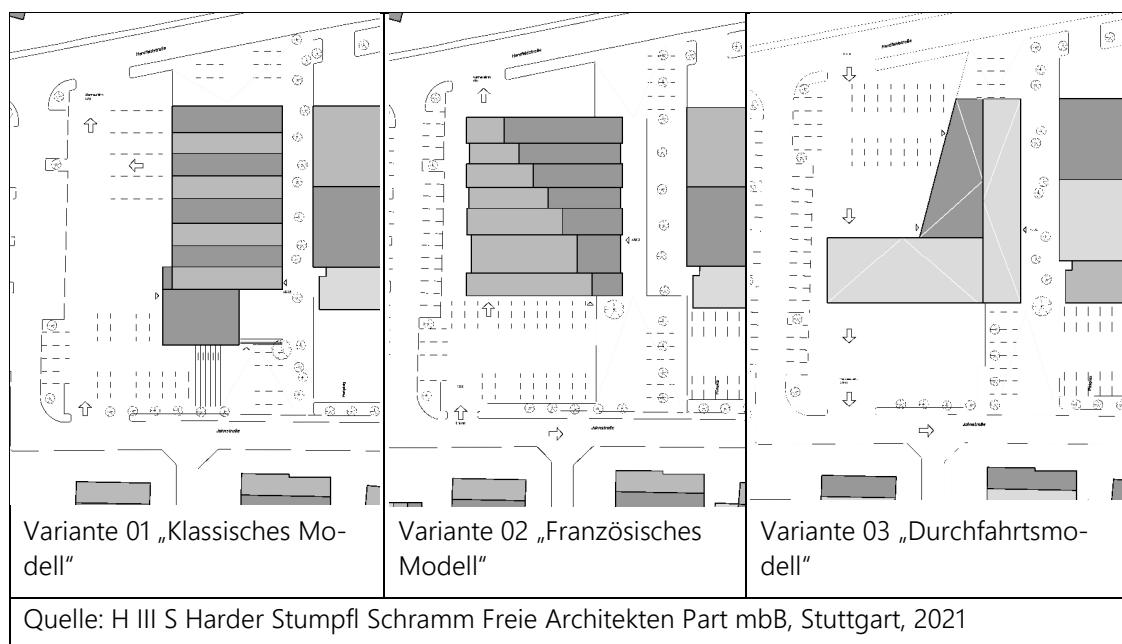
Am 26.11.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem Gelände „Festwiesen“ ein neues Feuerwehrhaus zu errichten.

5.3. Neubau Feuerwehrhaus

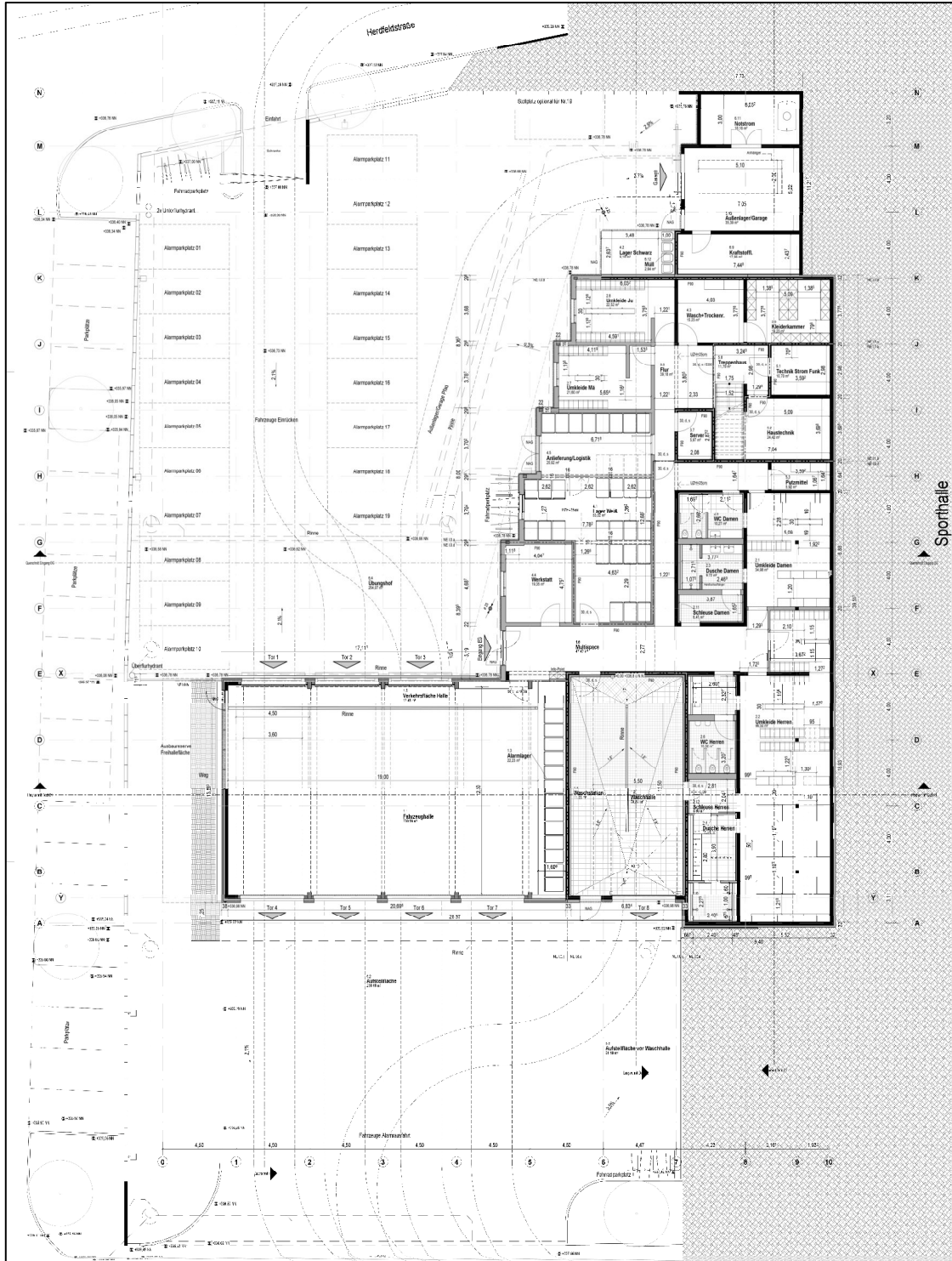
Zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses hat die Gemeinde Notzingen ein Verhandlungsverfahren gem. VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) durchgeführt. Im März 2020 hat das Architekturbüro H III S Harder Stumpfl Schramm Freie Architekten Part mbB aus Stuttgart den Zuschlag zur Planung des Neubaus erhalten.

Durch das Architekturbüro wurden im Zuge der Planungen drei Varianten zur Gebäudekonzeption und der Alarmzu- und -abfahrt geprüft.

Für die weiteren Planungen wurde die Variante 3 („Durchfahrtsmodell“) zugrunde gelegt, bei welcher die Zufahrt zu den Alarmstellplätzen von Norden erfolgt. Das Feuerwehrhaus stellt sich als vertikal gespiegeltes L-förmiges Gebäude dar, in dem sich im Erdgeschoss Umkleiden und Lagerräume im östlichen Bereich, die Fahrzeug- und Waschhalle im südlichen Bereich befinden. Die Alarmausfahrt ist nach Süden zur Jahnstraße ausgerichtet. Im Obergeschoss liegen die Aufenthalts-, Verwaltungs- und Schulungsräume. Das Gelände wird abgegraben, sodass ebenerdige Hofbereiche im Norden und Süden der Fahrzeughalle entstehen. Deshalb schieben sich die Räume im Osten des Erdgeschosses ins Gelände hinein. Die Räume im Obergeschoss verfügen über einen Ausgang nach Osten zur Sporthalle.



Basierend auf der Variante 03 wurden die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für den Hochbau und die Freianlagen erstellt, welche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan sind.



Grundriss Erdgeschoss des Feuerwehrhauses, Quelle: H III S Harder Stumpfpl Schramm Freie Architekten Part mbB, Stuttgart, Stand: 13.12.2022, ohne Maßstab, nicht genordet.

Die Gebäudeplanung sieht weiterhin einen L-förmigen Gebäudekörper vor. Die Fahrzeughalle verfügt über vier Stellplätze zuzüglich einer Waschhalle, die Ausfahrt orientiert sich nach Süden zur Jahnstraße. Nach Westen besteht eine Erweiterungsoption um einen weiteren Stellplatz.

Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen (19 Alarmstellplätze) erfolgt von Norden. Die Fläche wird auch gleichzeitig als Übungshof genutzt. Auf einen Übungsturm wird jedoch verzichtet.

Der Hauptzugang befindet sich mittig im Gebäude mit direktem Zugang vom Übungshof zur Fahrzeughalle und den Umkleiden. Über einen zusätzlichen Eingang gelangt man in den östlichen Gebäudeteil; eine Treppe führt von hier in das Obergeschoss mit Schulungsräumen, Bereitschafts- und Büroräumen. Zur Sporthalle wird ein Foyer mit Außenbereich und Patio vorgesehen.

Die Grundrisse und Schnitte sind als Anlage 3 angefügt.

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich gesichert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt dabei im Mischsystem.

Für das geplante Feuerwehrhaus soll das anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne (unterhalb des Alarmparkplatzes) gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Daran angeschlossen ist eine Rigole bzw. ein unterirdischer Stauraumkanal bei der Alarmausfahrt. Hier wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Jahnstraße eingeleitet.

7. Boden und Baugrund

Für den Neubau des Feuerwehrhauses wurde im April 2022 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt. Zudem liegt ein weiteres Baugrundgutachten (Anlage 5) vor, welches im Zuge des Neubaus der Sporthalle 1997 erstellt wurde.

Im „Baugrundgutachten zum Neubau des Feuerwehrhauses wird dargelegt, dass „der untersuchte Standort [...] im Bereich von quartären Deckschichten mit seinen weichen, weich-steifen bis steifen, tonigen bis feinsandigen, braunem Lößlehm (Schluffe) [liegt]. Im Liegenden der quartären Deckschichten finden sich die Obtususton Formation des Jura (juOT) mit seinen Tonsteinen und eingeschalteten Kalksteinbänken, meist dunkelgrau mit zahlreichen Toneisensteinkonkretionen und zudem meist fossilarm. Kleinteilige Wechsel in der Bodenzusammensetzung auf dem Baugrubenplan sind trotz einer Aufschlussdichte von 6 Sondierungen nicht vollkommen auszuschließen.“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S. 5).

Es wird festgehalten, dass „in den Bohrungen RS 1, RS 3 und RS 4 [...] zwischen ca. 3,60 m u. GOK bis ca. 3,90 m u. GOK Schicht- bzw. Sickerwasser festgestellt [wurde]. Es ist zusätzlich mit Schicht- und Sickerwasser an den Baugrubenwänden während und nach Regenperioden zu rechnen.“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S.12).

Zur Gründung des Gebäudes hält das Baugrundgutachten fest, dass „die weichen, weichsteifen und steifen und damit wenig gründungsfähigen Bodenschichten [...] bis in eine Tiefe von ca. 2,9 bis 3,9 m unter GOK an [stehen] und werden mit dem Gebäudeeinschnitt in den Untergrund nicht ganz ausgeräumt. Es steht noch ca. 1,0 bis 1,9 m weicher Boden unter der Bodenplatte an. Darunter folgt der feste Tonstein. Die steifen Schichten und damit besser gründungsfähigen Bodenschichten über den Tonmergelsteinen sind sehr dünn und keilen nach Südwesten aus. Sie sind für eine Gründung nicht relevant“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S.14).

Das Gutachten empfiehlt deshalb, „für eine Bodenplattengründung muss nach Bodenverbesserungen der obersten 0,5 m weichsteifen bis steifen schluffigen Bodenschicht, noch eine ca. 0,25 m Trag-/ Dränschicht (Körnung z.B. 4/42) unter der Bodenplatte hergestellt werden“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S.14). „Vorbehaltlich [...]wird] daher die Gründung einer starren Bodenplatte auf einem Raster von Schotterstopfsäulen [...]empfohlen“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S.16).

Darüber hinaus wird festgehalten, dass „[...] auch die Gründung über Streifen- und/ oder Einzelfundamente (Fundamente unter den lastabtragenden Stützen und Außenwänden) bis in den festen Tonstein, der ab ca. 1,5 bis ca. 2,0 m u. GOK ansteht, möglich [ist]“ (Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr, Lorch-Weitmars, Stand: 30.04.2022, S.17).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Planung, wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ (Anlage 6) von der Planungsgruppe Ökologie und Information aus Unterensingen erstellt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass ein Vorkommen der meisten streng geschützten Arten (IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie), mit Ausnahme der Vögel, die das Gebiet als potentielle Nahrungsquelle nutzen, ausgeschlossen werden kann. Für weitere relevante Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Brutvogelarten vorkommen, weshalb keine Konfliktermittlung nach BNatSchG gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen ist.

Auf die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan verwiesen (Hinweis Nr. 1). Die unter Ziff. 7.2 aufgeführten „weiteren Maßnahmen“ sind als Festsetzungen (Verwendung einheimische Gehölze, wasserdurchlässige Beläge) oder ebenfalls als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Schalltechnische Einschätzung

Das Büro Heine+Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik hat eine schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Stand 06.03.2023) erstellt, welche dem Bebauungsplan als Anlage 7 beigefügt ist. Die schalltechnische Einschätzung betrachtet die Lärmauswirkungen der bestehenden Nutzungen (Gemeindehalle und Sporthalle) sowie der geplanten Feuerwehr auf die umgebende Bebauung.

Die schalltechnische Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass von den Nutzungen in der Sporthalle und in der Gemeindehalle keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen, wenn entsprechende organisatorischen Maßnahmen ergriffen werden. Die Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen oder zur Einhaltung der entsprechenden Richtwerte sind im Gutachten dargelegt und sind seitens der Gemeinde umzusetzen bzw. ist die Umsetzung dieser durch die Nutzer sicherzustellen. Eine Festsetzung der organisatorischen Maßnahmen in den Bebauungsplan ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Von besonderer Bedeutung ist, dass dem Feuerwehrhaus eine dem Wohnen zugeordnete und schützende Funktion zukommt. Es dient der Erfüllung der gemeindlichen Aufgabe des Brandschutzes und benötigt eine enge Anbindung an die bestehenden Wohnnutzung zum Zwecke des Brandschutzes und zur Umsetzung kurzer An- und Ausrückzeiten, besonders wenn die Feuerwehr mit Freiwilligen besetzt ist. Daraus resultiert, dass die Unterbringung eines Feuerwehrhauses das Ergebnis einer überlegten Städtebaupolitik ist. Dies entbindet jedoch nicht von der Überprüfung der Lärmsituation, sodass im Rahmen der schalltechnischen Einschätzung alle technisch möglichen Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms aufgezeigt werden.

Das neue Gebäude der Feuerwehr dient der Gefahrenabwehr und naturgemäß ist mit Feuerwehreinsätzen eine Lärmbelastung für die Umgebung verbunden. Die laufende Rechtsprechung sieht ein Feuerwehrhaus als sozialadäquate Nutzung, die im öffentlichen Interesse liegt. Die daraus resultierende Geräuschentwicklung ist von der Nachbarschaft mitzutragen und nächtliche Einsätze können als seltene Ereignisse gewertet werden (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 27.03.2014 - W 5 K 12.1029).

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht sowie entsprechend den bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Gemeindehalle“, „Feuerwehr“, „Sporthalle“ und „Seniorenzentrum“ festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Spielplatzes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche entspricht der Bestandssituation und ist größer als im bisher gültigen Bebauungsplan.

Für die kommunalen Flächen wird im Sinne des bestehenden Bebauungsplans (hier für die Gemeindehalle) sowie der beabsichtigten Unterbringung einer Netzanlage der Netze BW bei der Sporthalle die Errichtung von Versorgungsanlagen zugelassen. Die Regelung ermöglicht zukünftig auch die Unterbringung weiterer Einrichtungen wie z.B. für die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation, Energie usw.

„Gemeindehalle“ (Fläche für den Gemeinbedarf)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten zulässig, die der Gemeindehalle dienen. Bei der Gemeindehalle handelt es sich um ein kommunales Gebäude, das für diverse Veranstaltungen und Feierlichkeiten genutzt werden kann. Die Gemeindehalle verfügt über ein Foyer, eine Bühne (inkl. Garderobe, Übungsräume, Regie, Abstellräume, Lager für Stühle, Musikinstrumente etc.), eine Küche sowie einen großen Saal mit Empore. Sie kann als Versammlungsstätte bis zu 650 Personen (bestuhlt in Reihen) aufnehmen. Zusätzlich nimmt die Halle durch die direkte Nähe zur Grundschule auch Räumlichkeiten für die Kernzeitbetreuung auf. Um die Nutzung der Gemeindehalle im Sinne einer „Mehrzweckhalle“ zu sichern, sollen auch Räumlichkeiten für schulische und soziale Nutzungen zulässig sein.

Der bestehende Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“ setzt im Bereich der Gemeindehalle eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ fest. In diesem Bereich befinden sich heute die Technikräume in einem separaten Anbau, der 2003 hergestellt wurde.

Stellplätze und ihren Zufahrten sind zulässig, um die Nutzung der Gemeindehalle zu gewährleisten. Zudem sollen damit auch die bestehenden Garagen im Hanggeschoss des Gebäudes gesichert werden.

Feuerwehr (Fläche für den Gemeinbedarf)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind alle Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten zulässig, die der Feuerwehr dienen inkl. den dazugehörigen Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätzen. Dazu gehören neben den Umkleide- und Sanitärräumlichkeiten für die Feuerwehrfrauen, -männer und -jugend (inkl. Schleusenbereichen), Lager- und Technikräumen, insbesondere auch die Fahrzeughalle und Waschhalle. Zu den erforderlichen Räumlichkeiten gehören des Weiteren auch Büros, Breitschafts- und Ausbildungsräume sowie Küche und Sanitärräume und ggf. weitere Räume. Stellplätze und ihren Zufahrten sind zulässig, um die Alarmstellplätze, die Stellplätze für die Feuerwehrautos und der Alarmausfahrt zu errichten.

Sporthalle (Fläche für den Gemeinbedarf)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind alle Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten zulässig, die einer Sporthalle dienen. Diese wird in erster Linie für den Schulsport genutzt; sie dient jedoch auch dem Turn- und Sportverein (TSV) Notzingen als Sportstätte. Es handelt sich um eine Dreifach-Turnhalle inkl. Foyer, Garderobe und Zuschauertribüne, welche auch die erforderlichen Umkleieräume, Lager- und Geräteräume, einen Regie- und Sanitätsraum, eine Teeküche sowie Sanitäreinrichtungen und Technikräume aufnimmt.

Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgelegten Freiflächennutzungen „Kleinspielfeld“ und „Festplatz“ wurden bzw. werden für den Schul- und Vereinssport nicht erfordert, sodass südlich der Sporthalle ein Parkplatz angelegt wurde. Sportspielfelder des TSV Notzingen sind am Standort „Im Eichert“ im Norden von Notzingen und unweit des Plangebiets konzentriert.

Nebenanlagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sind zulässig, um die Nutzung der Sporthalle zu gewährleisten.

Spielplatz (öffentliche Grünfläche)

Bei dem Kinderspielplatz an der Sporthalle handelt es sich um eine eigenständige Anlage, die der Gesamtgemeinde dient und nicht im Zusammenhang mit der Sport- oder Schulanwendung steht. Er wurde gemäß bestehendem Planungsrecht errichtet. Er nimmt neben Spielgeräten auch eine Boule-Bahn und eine Mountainbike-Strecke (Pumptrack) im südlichen Teilbereich auf. Aufgrund seines „grünen Charakters“ mit einer Vielzahl an Bäumen und Wiesenflächen und gemäß bestehendem Planungsrecht wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Seniorenzentrum (Fläche für den Gemeinbedarf)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind alle Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten zulässig, die dem Seniorenzentrum dienen. Bei der Anlage handelt es sich um eine Pflegeeinrichtung für Senioren, welche neben einer Tagespflege auch eine 24-Stunden Betreuung, eine Kurzzeitpflege und weitere Pflegedienste anbietet. Zwar handelt es sich um eine privat betriebene Anlage, diese dient jedoch „gemeinem Bedarf“, sodass eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Sie dient der Sicherstellung der Betreuung und Unterbringung von Senioren im Gemeindegebiet.

Neben Foyer und Aufenthalts- und Ruheräumen umfasst das Seniorenzentrum Räumlichkeiten mit stationären Pflegeplätzen (in Wohngruppen) und Tagespflege inkl. der erforderlichen Nebenräume, Küchen, Personalräume, Lagerflächen, Sanitär- und Technikräume auch eine Betreiberwohnung. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und einem oberirdischen Parkplatz nachgewiesen.

Außerhalb des Gebäudes befindet sich am Müllerweg eine Umspannstation der Netze BW. Die Zulässigkeit dieser innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan geregelt.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) für Gebäude mit geneigten Dächern sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht für Flächen für den Gemeinbedarf keine Orientierungswerte für die Bestimmung der Grundflächenzahl GRZ vor. In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht wird die GRZ für die einzelnen Flächen für den Gemeinbedarf getrennt festgesetzt. Diese begrenzen zum einen das Maß, mit dem das Grundstück durch die Hauptanlage überbaut werden darf, zum anderen ermöglichen die Obergrenzen die bestehenden als auch die geplanten Gebäude. Das Maß ist so gewählt, dass ein „Puffer“ für mögliche zukünftige bauliche Erweiterung oder Änderungen besteht.

Um die Errichtung der für die Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze mit Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich zu sichern, wird eine Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis zu einem Maß von max. 0,8 zugelassen. Diese Festsetzung entspricht auch der Regelung der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird eine Überschreitung bis zu einem Maß von 1,0 zugelassen, die aufgrund der Alarmstellplätze bzw. Übungshof und der Alarmausfahrt innerhalb des gerade ausreichenden Grundstücks erforderlich ist. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks wesentlich erschwert.

Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß bestehendem Planungsrecht, der Bestandsbebauung sowie der Hochbauplanung des Feuerwehrhauses auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Zur Regelung der tatsächlichen Gebäudehöhe werden zusätzlich die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (in Kombination mit der zulässigen Dachneigung) für Sattel- und Pultdachgebäude geregelt. Zur Eindeutigkeit werden diese Höhen als feste Maße in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Sie werden ebenfalls entsprechend der Bestandssituation und der Hochbauplanung für das Feuerwehrhaus festgelegt. Sie ermöglichen zudem einen gewissen Spielraum für spätere Änderungen bzw. Erhöhungen z.B. durch energetische Umbauten/ Sanierungen etc.

Neben geneigten Dächern, für welche die maximale Dachneigung von 25° gilt, dürfen in den Gemeinbedarfsflächen „Gemeindehalle“, „Feuerwehr“, „Sporthalle“ und teilweise auch in der Fläche „Seniorenzentrum“ Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Deren Gebäudehöhe (GH, Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss, die Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss Außenwand) darf die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe für den Turm in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ermöglicht die Errichtung eines Feuerwehrturms bzw. Schlauchturms zur Trocknung der Schläuche. Zurzeit ist ein solcher Turm zwar nicht vorgesehen, mit der Festsetzung soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, einen solchen Turm zu errichten.

10.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese gelten ober- und unterirdisch.

Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche „Seniorenzentrum“ sind diese gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan großzügiger festgelegt, um die Bestandssituation planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig auch Spielraum für mögliche Erweiterungen zu schaffen. Für die Gemeinbedarfsfläche „Seniorenzentrum“ wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der heutigen Grundstückssituation angepasst.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Errichtung der Hauptgebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge möglich ist. Dies entspricht auch der Bestandssituation für die Gemeindehalle, die Sporthalle und das Seniorenzentrum.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Hauptgebäude bzw. die Hauptanlagen festgesetzt.

10.4. Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowohl in Form von nicht überdachten Stellplätzen, Carports oder (Tief-)Garagen zulässig. Zusätzlich dürfen nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen (St) errichtet werden. Diese Flächen sind entsprechend der Bestandssituation sowie der Planung für das Feuerwehrhaus festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Seniorenzentrum“ befindet sich eine Tiefgarage, deren Zufahrt von Osten über den Müllerweg über die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs zu Tiefgaragen planungsrechtlich gesichert wird.

Nebenanlagen können im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

10.5. Öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche, Gehweg und Parkierung

Das Plangebiet wird allseitig von Straßen- bzw. Gehwegflächen begrenzt. Da diese in Teilen von den bestehenden Flurstücksgrenzen abweichen bzw. sie indirekt die Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen definieren, werden sie in den Randbereichen der Gemeinbedarfsflächen entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Die beiden öffentlichen Parkplätze an der Herdfeldstraße und an der Jahrstraße werden entsprechend dem bestehenden Planungsrecht und der Bestandssituation als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

10.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: wasserdurchlässige Oberflächen und Dachbegrünung

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen von privaten nicht überdachten Stellplätzen bzw. öffentlichen Parkständen wasserdurchlässig auszubilden. Dies gilt nicht für Beläge von Stellplätzen für Lastkraftwagen und die Alarmstellplätze, die Teil des Übungshofs der Feuerwehr sind. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung zur Herstellung von Gründächern für die Feuerwehr (mind. 300 m²). Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine wichtige Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden. Bei einer Substratstärke von mind. 12 cm kann die Dachbegrünung Bodenfunktionen übernehmen: Wasser wird gespeichert, Biomasse wird produziert, ein gesundes Mikroklima wird unterstützt.

10.6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Die straßenbegleitenden Bestandsbäume sowie jene zur Begrünung von Parkierungsflächen sollen erhalten werden und bei Entfall an gleichem Standort (Abweichungen bis zu 2,0 m sind zulässig) angepflanzt werden. Im Sinne der Begrünung des Gebiets und als „Grünpuffer“ im Areal der kommunalen Einrichtungen sind auch die Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ zu erhalten und bei Abgang durch Laubgehölze zu ersetzen.

Um die im bisher gültigen Bebauungsplan gewollte Begrünung des Straßenraums der Herdfeldstraße zu stärken, wird die Anpflanzung von Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sollen im Bereich der Gemeindehalle, der Feuerwehr und des Seniorenzentrums die bestehenden Straßenbäume ergänzen.

Mit den getroffenen Maßnahmen kann ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

10.7. Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußbodenhöhe) sind entsprechend der Bestandssituation sowie der Hochbauplanung für die Feuerwehr festgesetzt. Zur Sicherung eines gewissen Spielraums, sind von der festgesetzten EFH Abweichungen von +/- 0,50 m zulässig. Die EFH bezieht sich dabei auf das jeweilige untere Vollgeschoss. Beim Seniorenzentrum weist das Untergeschoss (südlicher Baukörper) dementsprechend eine tieferliegende Fußbodenhöhe auf (ca. 341,60 m üNN).

Die für das geplante Feuerwehrhaus festgesetzte EFH macht einen Abtrag des natürlichen Geländes an dieser Stelle erforderlich, um eine Zufahrt von Norden und Süden auf die Verkehrsflächen zu gewährleisten.

11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

11.1. Dachform und -neigung

Entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan werden Sattel- und Pultdächer als Dachform vorgeschrieben. Zugunsten eines größeren Spielraums bei Änderungen/ Umbauten bzw. Neubauten der kommunalen Einrichtungen werden auch Flachdächer zugelassen. [Gemäß der Bestandsbebauung werden Flachdächer auch für das Seniorenzentrum zugelassen. Hier waren gemäß bestehendem Planungsrecht nur Sattel- und Pultdächer zulässig.](#) Flachdächer ermöglichen sowohl eine richtungsunabhängige Ausrichtung von Solaranlagen als auch die Ausbildung von Gründächern. Unter Berücksichtigung der maximalen Traufhöhen können Gebäude mit Flachdächern (bezogen auf die jeweilige EFH) eine Höhe von ca. 9-9,5 m erreichen.

[Sattel- und Pultdächer dürfen im gesamten Geltungsbereich mit Neigungen bis zu max. 25° ausgebildet werden.](#) Diese Regelung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sowie der Bestandssituation. Im Bereich des Seniorenzentrums sah der bisherige Bebauungsplan eine Dachneigung bis max. 35° vor. Die steilere Dachform entspricht der Bebauung entlang des östlichen Müllerwegs, für die der Bebauungsplan Dachneigungen von 37°-51° festsetzt. Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbilds der Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und entsprechend der vorhandenen Dachneigung der Satteldächer des Seniorenzentrums wird die Dachneigung auf 25° begrenzt.

11.2. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur als Hecken angelegt werden bzw. als Kombination aus Zäunen und Hecken. Die Verwendung von Koniferen oder exotischen Nadelgehölzen ist nicht zulässig, um die Verwendung heimischer Laubgehölze zu fördern.

11.3. Unbebaute Grundstücksflächen

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Grundstücksflächen sind zugunsten einer Durchgrünung des Plangebiets als Grünflächen anzulegen. Aus diesem Grunde werden lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle, 1. Änderung“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Feuerwehrhauses zwischen Gemeinde- und Sporthalle geschaffen und damit eine städtebaulich regulierte Nachverdichtung in einem bestehenden und von kommunalen Einrichtungen geprägten Areal vorbereitet. Gleichzeitig wird der bisher gültige Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“ aus dem Jahr 1981 in seinem weiteren Geltungsbereich geändert und an die Bestandssituation angepasst.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden die bisherigen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Änderungen an den Bestandsgebäuden bzw. deren Freiflächen vorgesehen.

Gemäß der vorliegenden Planung ist nicht von einer Verschattung der nördlich liegenden Wohngebäude durch den Neubau auszugehen.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist davon auszugehen, dass der durch die Aufstellung des Bebauungsplans induzierte künftige Mehrverkehr sich ausschließlich auf die Feuerwehrrnutzung bezieht. Dieser Mehrverkehr kann von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden.

Da es sich um ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, werden Trinkwasser-, Abwasser- und Gasleitungen sowie Strom-, Telekommunikationskabel an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird überprüft, ob eine Anpassung des Leitungs- bzw. Abwassernetzes erforderlich wird.

Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung. Im beschleunigten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Boden, Bodenschutz und Erdmassenausgleich, Grundwasser

Es handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt.

Durch den Neubau der Feuerwehr wird eine bisher als Wiese genutzte Fläche bebaut und in den Freiflächen versiegelt. Aufgrund der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Areals mit kommunalen Einrichtungen werden Flächen im Außenbereich mit ihren natürlich gewachsenen Böden vor weiterer Überbauung verschont und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Notzungen gefördert.

Obwohl die Feuerwehr nicht unterkellert wird, erfolgen aufgrund der Topografie dennoch Eingriffe ins Erdreich.

Durch den Planungsträger ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch

die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Entsprechend der beabsichtigten Planung des Feuerwehrhauses wird Bodenaushub zur Herstellung des Gebäudes und der erforderlichen Hof- und Parkierungsflächen anfallen. Dieser kann aufgrund der Bestandssituation mit teilweise vollständig bebauten öffentlichen und privaten Grundstücken sowie den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Freiflächen nicht vollständig im Plangebiet wiederverwendet werden. Nur ein geringer Teil der anfallenden Erdmassen kann bei der Rückfüllung der Baugrube verwendet werden.

Durch die zu berücksichtigenden Anschlusshöhen der umliegenden Straßen und der Herstellung barrierefreier Zugänge, Zu- und Ausfahrten usw. sowie von ebenerdigen Stellplätzen auf Freiflächen, können Erdmassen nicht oder nur sehr begrenzt zur Auffüllung/Anhebung sowie der Modellierung der Freiflächen verwertet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass Erdmassen im Sinne eines Bodenauftrags an anderer Stelle verwertet werden können. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist somit die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (ca. 3,6 – 3,9 m u. GOK), sodass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz von Gebäuden/ Bauteilen zu ergreifen sind, die in den Untergrund reichen. Da die anstehenden Böden nur bedingt versickerungsfähig sind und von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers als nicht sehr wahrscheinlich.

Weitere Schutzgüter

Durch die bestehenden und geplanten Nutzungen im Areal kommt es bei Feuerwehrein-sätzen, Veranstaltungen in der Gemeinde- und Sporthalle sowie durch Fahr- und Parkierungs-bewegungen zu Lärmemissionen, welche sich auf die Nachbarschaft auswirken. Zur Beurteilung dieser wurde eine Lärmimmissionsprognose (s. Anlage 7) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im Hinblick auf die Lärmauswirkungen mit den umliegenden (Wohn-) Nutzungen verträglich sind, wenn lärmindernde Maßnahmen bzw. Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte ergriffen werden (s. Ziff. 8).

Zur Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde im Hinblick auf den Artenschutz eine Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planungsgruppe Ökologie und Information erstellt (s. Ziff. 6). Die Untersuchung hat gezeigt, dass geschützte Arten durch den Neubau der Feuerwehr nicht betroffen sind. Durch das Vorhaben können jedoch Bereiche mit einer potentiellen Funktion als Nahrungshabitate für Vögel verschwinden. Die Habitatpotenzialanalyse legt dar, dass das geplante Bauvorhaben der Feuerwehr bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. auch Hinweis Nr. 1) mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Zur Errichtung des Feuerwehrhauses werden sieben säulenförmige Einzelbäume westlich der Sporthalle zurückgenommen, welche durch Neuanpflanzungen im Gebiet ausgeglichen werden können.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Gebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden, sodass das Schutzgut kulturelles Erbe/ sonstige Sachgüter nicht tangiert ist. Durch die Lage innerhalb des besiedelten Bereichs des Plangebiets, wird das Schutzgut Landschaft nicht tangiert.

Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Kaltluftproduktions- oder Kaltluftsammelgebiets. Relativ geringfügige bzw. der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen, wie mit dem Neubau der Feuerwehr innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, ziehen keine wesentlichen klimatisch-lufthygienische Änderungen nach sich, sodass eine negative Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft ausgeschlossen werden kann.

Über die Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zur Ausführung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze sowie zur Ausbildung von Gründächern (im Bereich des Feuerwehrhauses) können naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan trifft damit auch Festsetzungen, die dem Klimawandel (soweit dies für bebaute innerörtliche Flächen möglich ist) begegnen. Die Anbringung von Solaranlagen wird durch den Bebauungsplan nicht reguliert.

Den Maßnahmen der Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind unter Berücksichtigung der Gebietsgröße, der Lage sowie der städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung im bestmöglichem Maß Rechnung getragen. Die (klein-) klimatischen Bedingungen vor Ort werden insgesamt nicht nennenswert beeinträchtigt.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans somit keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

13. Anlagen

1. **Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle“ mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, in Kraft getreten am 02.07.1981**

2. **Machbarkeitsstudie Notzingen Feuerwehrhaus**

kplanAG Projektentwicklung und Gesamtplanung, Abensberg/ Siegen/ Haiger/ Leipzig/ Regensburg, Stand: September 2018

3. **Hochbau-Entwurf zum Feuerwehrhaus**

H III S Harder Stumpfl Schramm Freie Architekten Part mbB, Stuttgart, Stand 13.12.2022 und Vorentwurf der Freianlagen, erstellt durch Eurich Gula Landschaftsarchitektur PartGmbH, Wendlingen am Neckar, Stand: 12.12.2022

4. **Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben Notzingen Feuerwehr**

Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik, Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, Stand: [05.04.2023](#)

5. **Baugrundgutachten zum Neubau einer Sporthalle in Notzingen**

Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie – Baugrunduntersuchungen, Kirchheim unter Teck, Stand: 04.06.1997

6. **„Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“**

Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 29.07.2022

7. **Schalltechnische Einschätzung zum Bebauungsplan „Bei der Gemeindehalle, 1. Änd. In Notzingen**

Heine+Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand: 06.03.2023

schreiberplan GmbH

Gemeinde Notzingen,

Bürgermeister Sven Haumacher

Stempel