

Stadt Meßstetten

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BP SPORTFLÄCHE GEIßBÜHL“

Vorentwurf vom 23.02.2022

Stand 15.02.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde der Bundeswehrstandort Meßstetten vollständig aufgegeben und das Areal im Jahr 2014 von der Bundeswehr geräumt. Von 2014 bis 2017 konnte das Gelände und die Bestandsgebäude als Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge zwischengenutzt werden. Dadurch war die Stadt Meßstetten und die Kommunen im Konversionsraum hinsichtlich der Entwicklung des Standortes stark eingeschränkt. Eine mögliche Nachnutzung als Landesgefängnis konnte sich gegenüber einem Alternativstandort nicht durchsetzen und wurde vom Land negativ beschieden. Jetzt entwickelt der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ (IIGP Zollernalb) auf dem ehemaligen Kasernengelände ein interkommunaler Industrie- und Gewerbepark.

Parallel zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks hat die Stadt Meßstetten das bestehende Sportgelände der ehemaligen Kaserne von der BImA erworben und beabsichtigt die Modernisierung der Sporthalle mit Außensportgelände auf dem ehemaligen militärischen Gelände. Das Sportgelände liegt angrenzend an das Verbandsgebiet des Zweckverbandes „IIGP Zollernalb“ und hat eine Größe von 3,6 ha. Das Plangebiet selbst soll jedoch nicht in die Planungshoheit des Zweckverbandes übergehen, sondern in die Planungshoheit der Stadt Meßstetten verbleiben.

Durch das Sportgelände kann das bisher unzureichende Angebot an Sporthallen und Außensportanlagen in Meßstetten für die breite Öffentlichkeit im Vereinssport zur Verfügung gestellt werden. Meßstetten verfügt an anderer Stelle nicht über entsprechend qualifizierte Sportanlagen, sodass folgerichtig dieser Bereich der ehemaligen Kaserne für eine öffentliche Sportnutzung entwickelt werden soll. Im Bereich des Sportgeländes befindet sich eine, direkt an der Laufbahn gelegene Sporthalle, welche erhalten und modernisiert wird.

Am Geißbühl soll ein kompaktes Angebot für zahlreiche Sportarten und Disziplinen entstehen. Neben der Vorhaltung der Sportflächen wird durch den Neubau einer Flutlichtanlage an beiden Sportfeldern und die Anlage von Nebenflächen unter Ausnutzung der vorhandenen, befestigten Flächen als Parkplatz- und erweiterte Veranstaltungsflächen am ‚Geißbühl‘ ein neues, modernes Sportzentrum mit einem breiten Angebot für Training, Schulsport und Freizeitnutzung geschaffen.

Die Stadt Meßstetten hat das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bereits erworben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sport- und Spielanlagen wird daher der Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ aufgestellt.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Raumordnung/ Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 rechnet Meßstetten zum ländlichen Raum. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen). Als Unterzentrum soll Meßstetten eine Mindestausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sicherstellen und ein gewisses Angebot an Arbeitsplätzen aufweisen.

Darüber hinaus zählt Meßstetten zu den Städten mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit dem Ziel, die Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung vorzubeugen.

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb ist das gesamte Areal der Zollernalb-Kaserne außerhalb von regionalen Grünzügen gelegen. Für das Plangebiet werden danach im Regionalplan keine Aussagen getroffen, die der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportfläche Geißbühl“ entgegenstehen“.

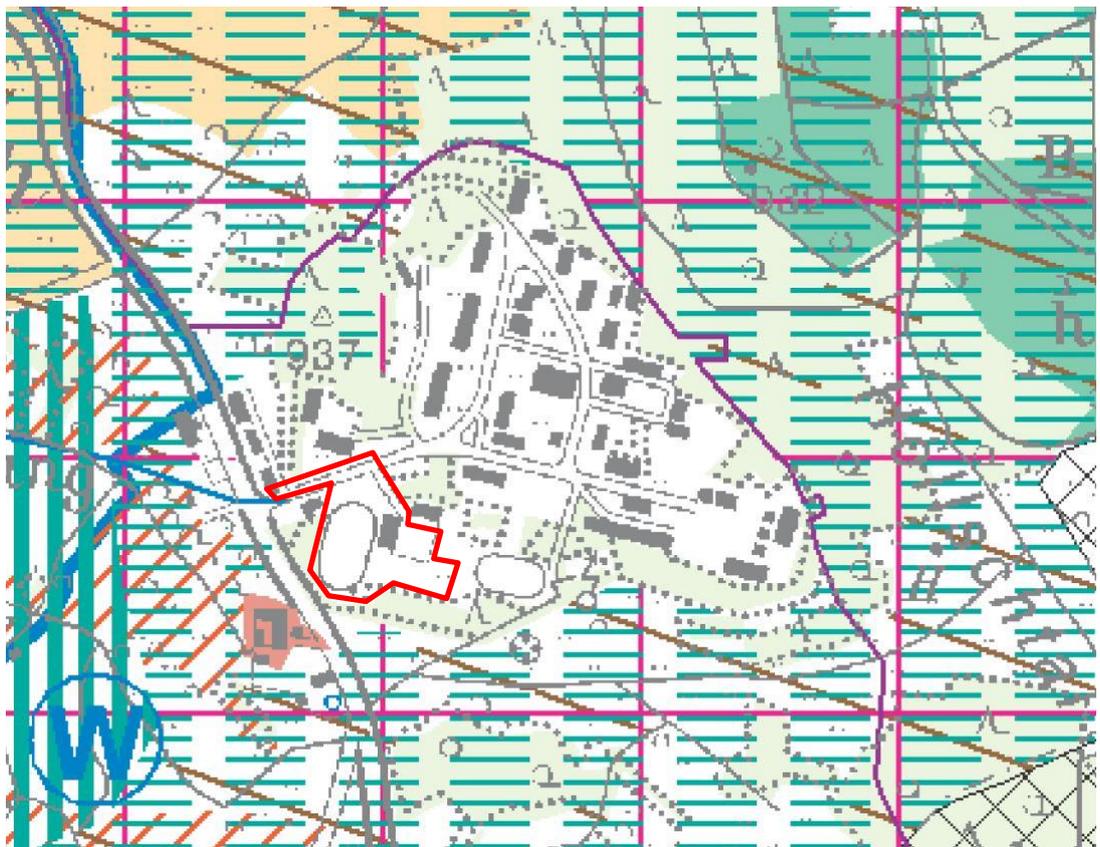


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, Abgrenzung des Plangebiets in rot

2.2 Flächennutzungsplan

Die Liegenschaft der ehemaligen Zollernalb-Kaserne ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten/Nusplingen/Obernheim (Fortschreibung 2010) als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Die südlich und westlich anschließenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Für den gesamten Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne, einschließlich der Sportflächen, liegen - über den Flächennutzungsplan hinausgehend - keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am xx.xx.2022 gefasst.

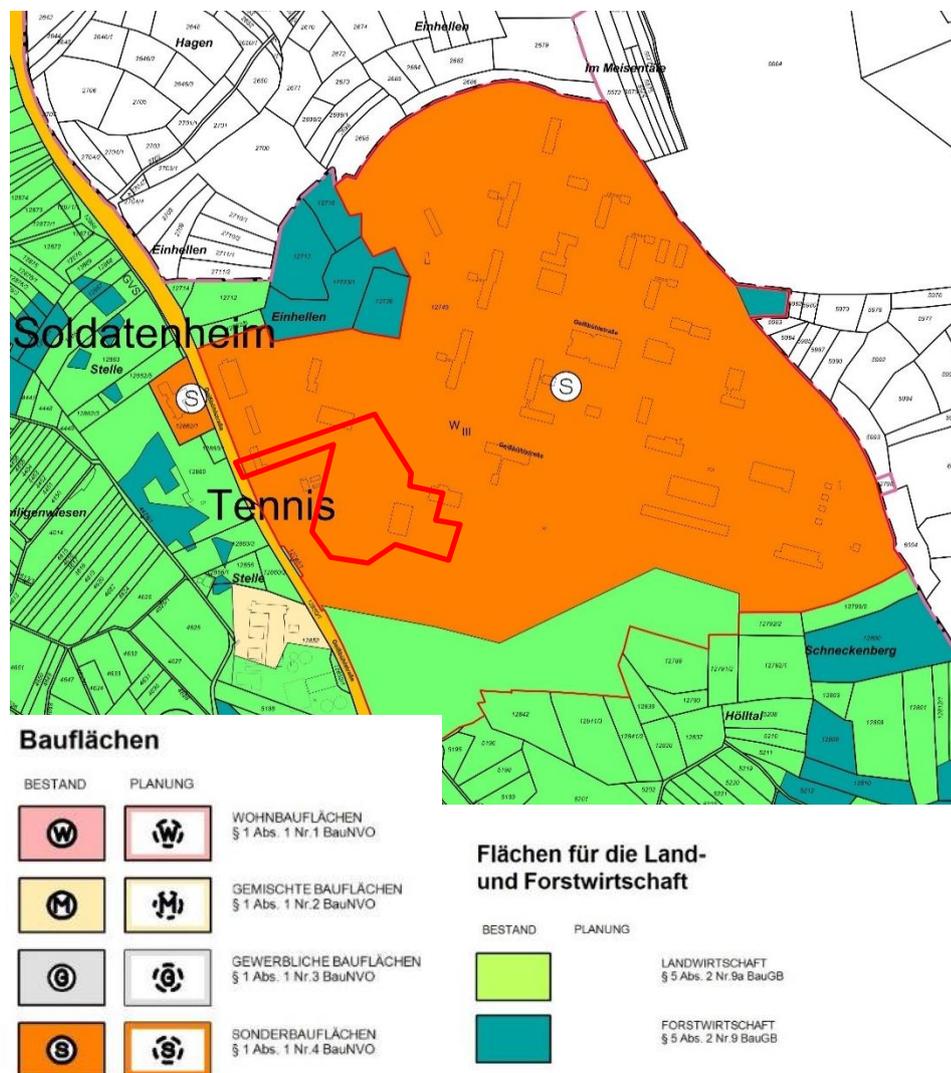


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten/Nusplingen/Obernheim Fortschreibung 2010, Abgrenzung des Plangebiets in rot

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Wasserschutzgebiet

Die gesamte Albhochfläche liegt in Wasserschutzgebieten. Das Kasernengelände der Zollernalb-Kaserne liegt vollständig in der Wasserschutzzone III, die umgebenden Flächen (Intensivlandwirtschaft, Soldatenheim, landwirtschaftlicher Betrieb Huber) liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIB.

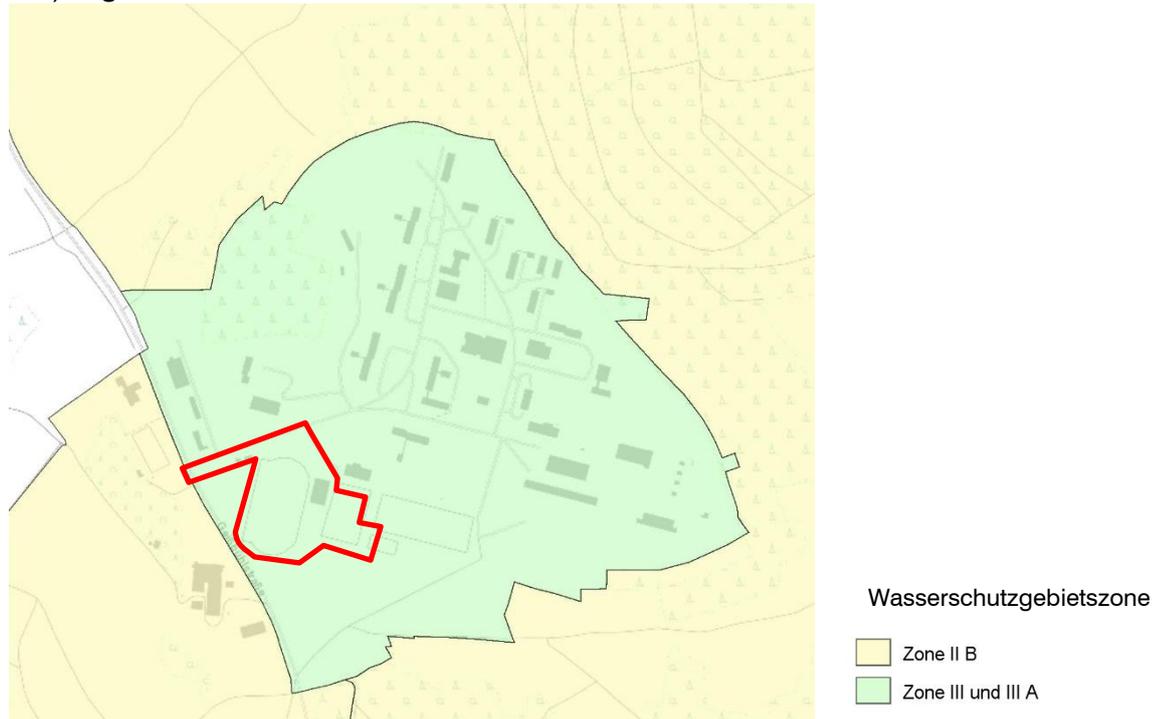


Abbildung 3: Wasserschutzgebietszone Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abgrenzung des Plangebiets in rot

Der Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ ist mit der Wasserschutzzone III vereinbar. Es sind lediglich die in der Wasserschutzverordnung vorgesehenen Schutzvorkehrungen zu beachten.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Meßstetten zählt verwaltungsräumlich zum Zollernalbkreis und liegt an dessen äußerem Süden an der Kreisgrenze zum Landkreis Sigmaringen. Im Regionalplan Neckar-Alb ist Meßstetten als Unterzentrum festgelegt. Zur Gesamtstadt gehören der Hauptort Meßstetten und die Ortschaften Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim. Das Plangebiet selbst gehört zum Hauptort und liegt außerhalb des Siedlungskerns an der Geißbühlstraße, innerhalb der ehemaligen Zollernalb-Kaserne.

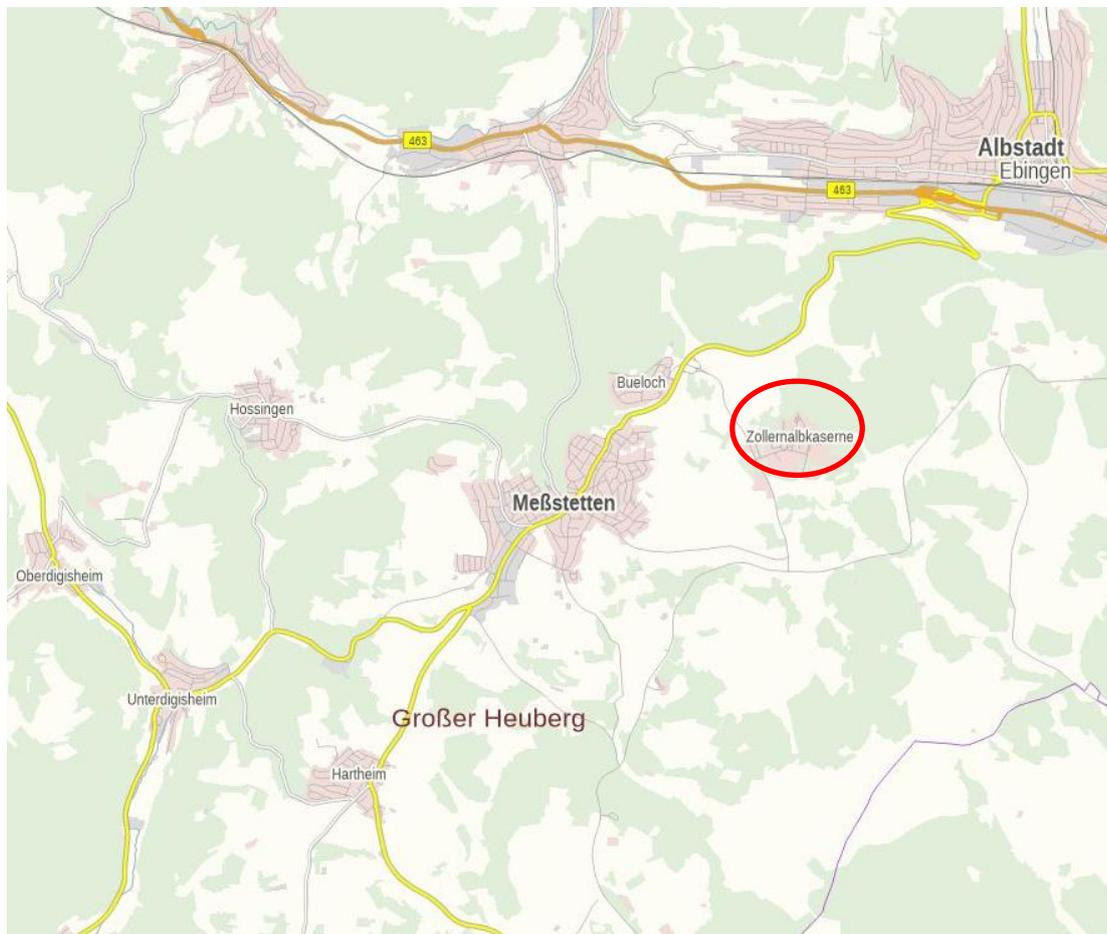
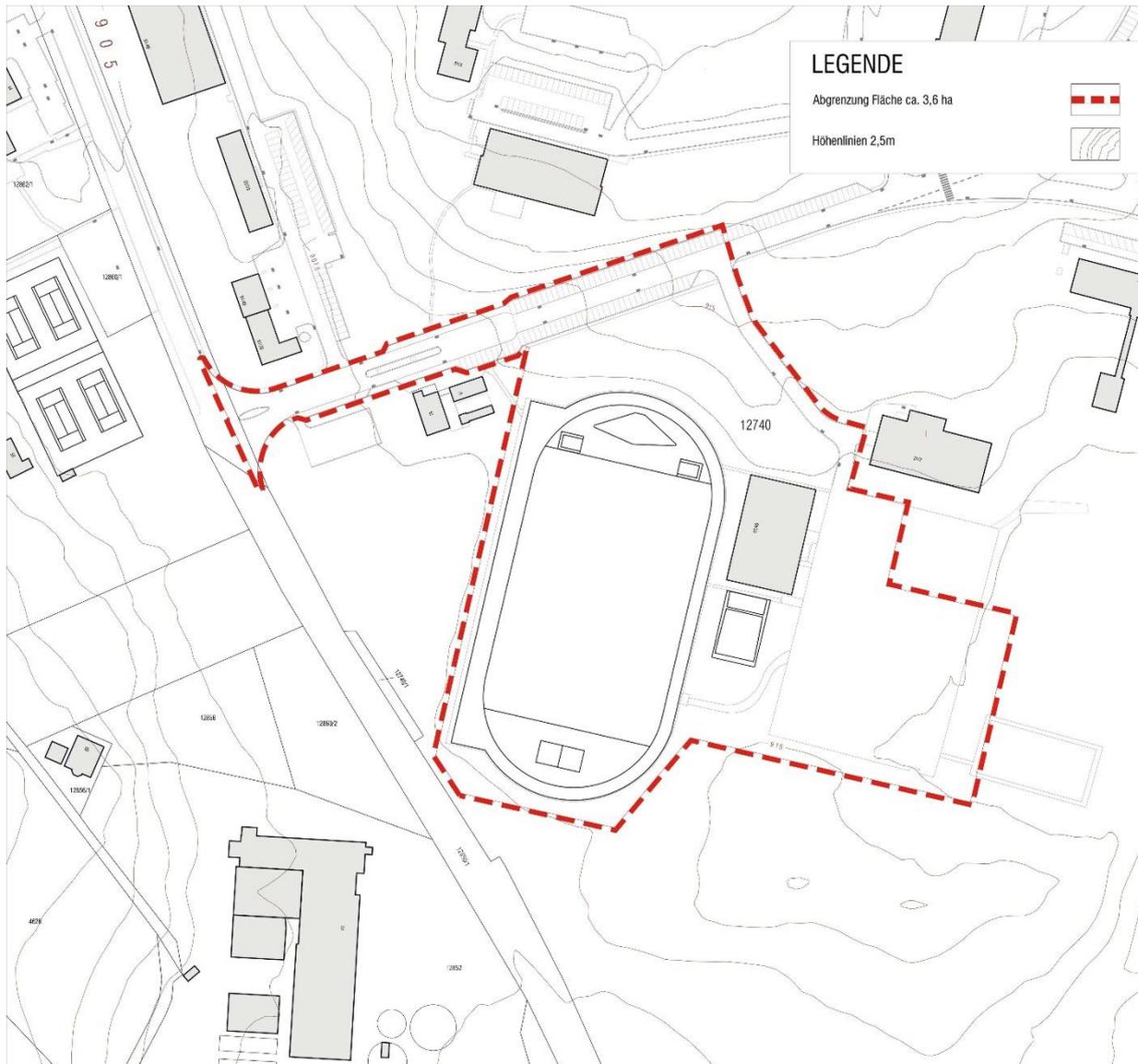


Abbildung 4: Auszug Topographische Karte, Quelle: Leo BW

3.2 Topographie

Die Stadt Meßstetten ist mit einer Höhe von bis zu 989 m ü-NN. die höchstgelegene Stadt Baden-Württembergs. Das Plangebiet befindet sich Nordöstlich des Stadtgebiets Meßstetten und liegt auf einer Höhe von ca. 915 m ü. NN. im Norden und fällt nach Süden auf ca.910 m ü. NN. ab.



3.4 Bestehende Nutzungen innerhalb / außerhalb

Das Sportgelände liegt am südwestlichen Rand des Kasernengeländes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Sportanlage der Zollernalb- Kaserne. Diese besteht aus einer Sporthalle, einem Sportplatz mit Laufbahn, Kugelstoß- und Weitsprungbereich sowie einem Kleinspielfeld. Zudem ist in dem Geltungsbereich der ehemalige Anreterplatz (Hubschrauberlandeplatz) enthalten.

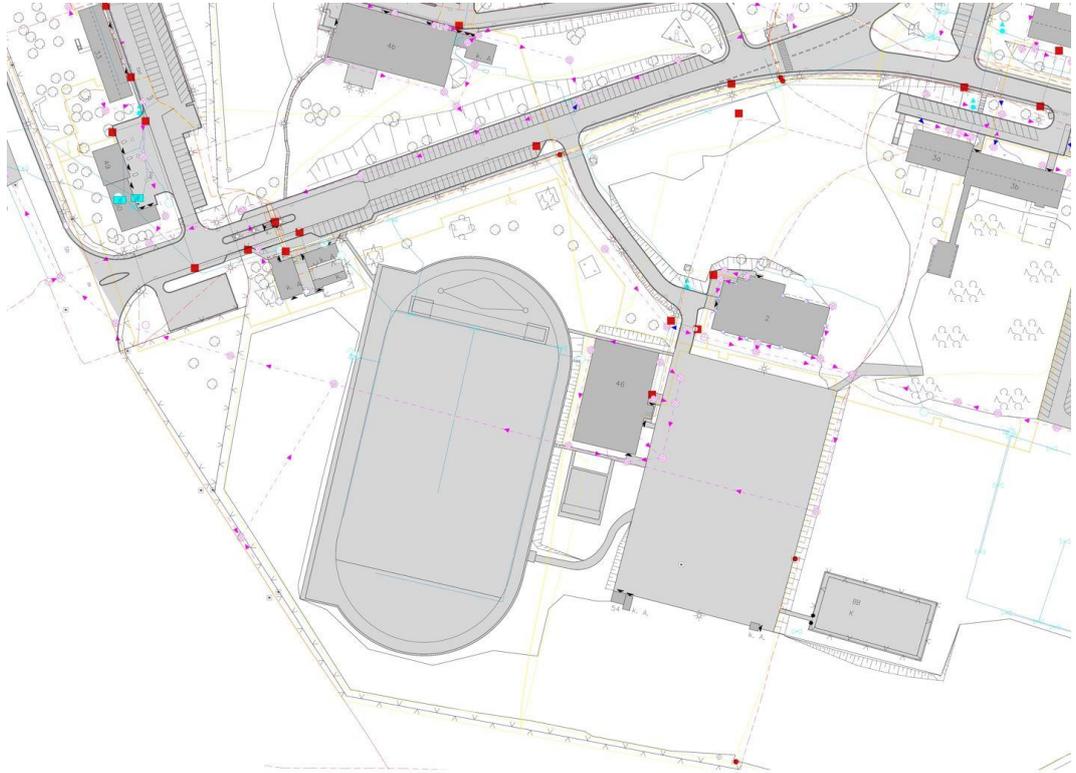


Abbildung 6: Lageplan Bestand, Ver- und Entsorgung, Quelle: Bundesbau Baden-Württemberg

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sollen weitergenutzt und bei Bedarf saniert werden. Der Sammler unterhalb des Sportplatzes kann saniert und weitergenutzt werden. In diesem Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband „ILGP Zollernalb“ erforderlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die ehemaligen Kasernengebäude u. a. mit den ehemaligen Unterkunftsgebäuden, Verwaltungsgebäuden, Heizzentrale und weiteren Gebäuden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Außerhalb des Plangebiets westlich der Geißbühlstraße befindet sich in der Geißbühlstraße 67 in 72469 Meßstetten ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Hofstelle, in der Rinder, Kälber sowie Pferde gehalten werden. Erst kürzlich hat der Betreiber den Tierbestand durch Errichtung eines zusätzlichen Milchviehstalles, eines Futterstalles und eines weiteren Stallneubaus für Trockensteher, Kalbinnen und Jungrinder erweitert. Außerdem befindet sich am Standort dieser Hofstelle eine genehmigte Biogasanlage.

4 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gesamtkonversion ist die Schaffung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Zollernalb. Parallel zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks hat die Stadt Meßstetten bestehende Sportgelände der ehemaligen Kaserne von der BlmA erworben und plant die Modernisierung der Sporthalle mit Außensportgelände auf dem ehemaligen militärischen Gelände.

Aufgrund der Ausstattung an Nutzungsmöglichkeiten für Leichtathletik und Rasenballsportarten wird die bestehende Anlage als Kampfbahn Typ C bezeichnet (gebaut nach dem sog. Bundeswehrstandard), bestehend aus Leichtathletikanlagen und einem Naturrasen-Sportplatz.

Wesentliche Merkmale der Kampfbahn Typ C sind:

- 4 Rundlaufbahnen
- 6 Kurzstreckenbahnen
- Segmentflächen
- Sportplatz in Normgröße (ca. 8.000 m²)

für die leichtathletischen Nutzungen, wie

- Weit- und Hochsprung
- Diskus- und Hammerwurf (sofern Abwurfkäfig vorhanden)
- Kugelstoß
- Abwurfmöglichkeiten für Speerwurf

und alle Rasenballsportarten.

Wettkämpfe sind entsprechend der Ausprägung als Kampfbahn Typ C nur bedingt möglich.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht welche Bereiche der bestehenden Sportanlage abgebrochen (gelb), modernisiert (blau) und neugebaut (orange) werden. Abgebrochen wird der Hubschrauberlandeplatz. An dieser Stelle wird ein multifunktional nutzbares Werferfeld sowie ein Parkplatz gebaut. Die bestehende Leichtathletikanlage mit Fußballplatz sowie die bestehende Sporthalle werden modernisiert. Für die Sporthalle mit Außensportgelände wurde eine Bestandserfassung und Bestandsanalyse erarbeitet. Diese soll Auskunft geben über den IST-Zustand der Gebäude in baulicher und substantieller Hinsicht. Der bauliche Zustand der Sporthalle und des Außensportgeländes entspricht dem Verbrauchsgrad seiner Nutzungsdauer. Die Sanierung von Hallen dieser Art und Güte führt immer nur dann zu einem optimalen Ergebnis, wenn alle konzeptionellen, energetischen und nutzungskonformen Maßnahmen einbezogen werden. Eine Realisierung von Einzelmaßnahmen ist grundsätzlich nur effektiv sofern sie aufeinander aufbauen und in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. (Siehe Kapitel 6.1 Bausubstanz)

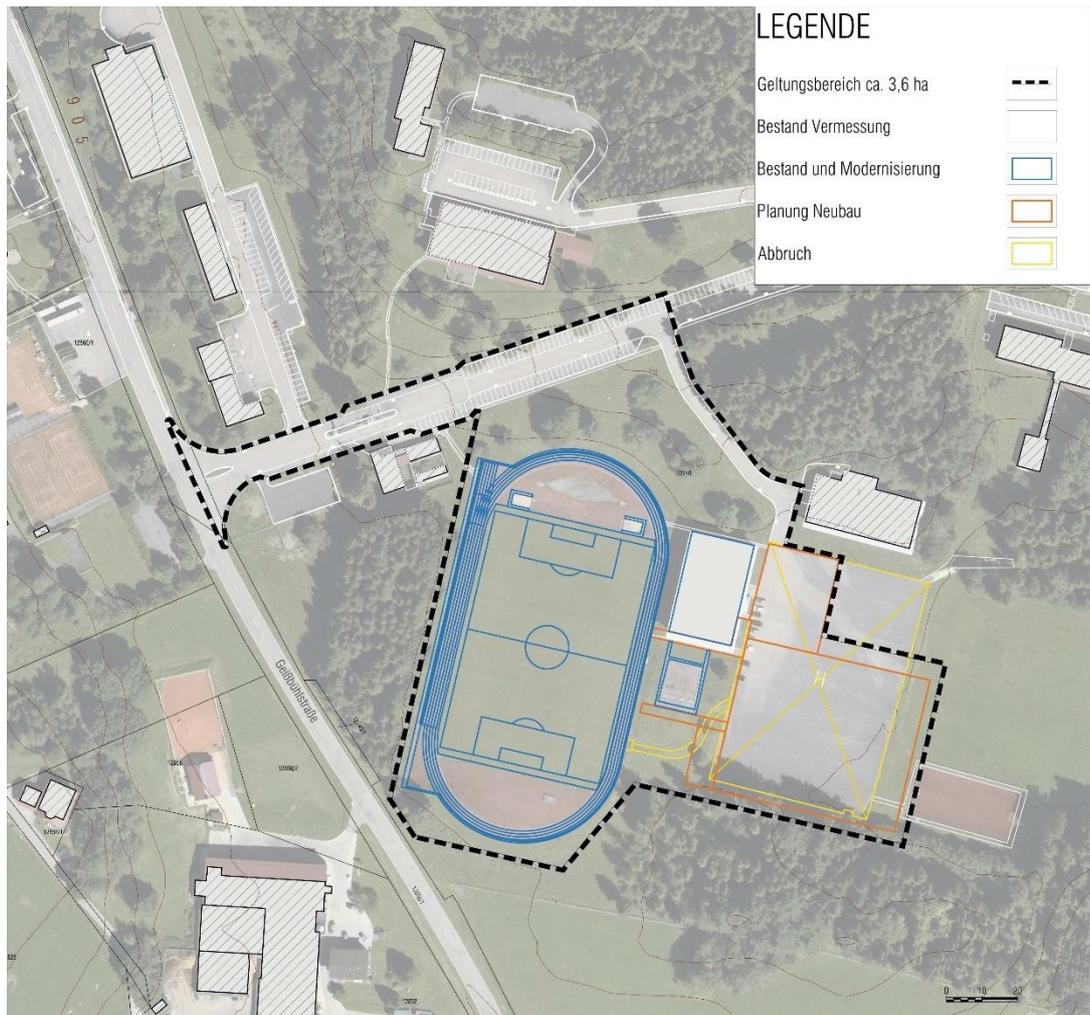


Abbildung 7: Übersicht Bestand, Modernisierung, Abbruch, Planung

Das Sanierungs- und Erweiterungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

Maßnahme 1 – Sanierung Leichtathletikanlagen

„Einfache“ Sanierung durch Aufziehen eines neuen, spiketauglichen Kunststoff-Belags, punktuelle Sanierung/Erneuerung z.B. Kugelstoßring, Absprungbalken Weitsprung, Sandtausch, konkret:

- stark beschädigte Stellen im Kunststoffbelag werden ausgeschnitten, neu aufgebaut und durch Ausgleichsmaterial auf das jetzige Niveau der Flächen gebracht
- in den Randbereichen wird auf ca. 10 cm Breite ebenfalls das Material ausgebrochen und eine umlaufende Vertiefung hergestellt („Verziehen“ des Höhenunterschieds und Herstellen Kraftschluss im Randbereich), v.a. in den Kreissegmenten relevant
- Flächen werden gereinigt, mit Haftkleber vorgespritzt und mit einem neuen wasserdurchlässigen, strukturierten Kunststoffbelag in ca. 15 mm Stärke überzogen werden
- Linierung erfolgt gemäß den Vorgaben im Bestand im Bereich der Laufbahn
- Ergebnis der Sanierung: „spiketauglicher“ Kunststoffbelag für Schul- und Vereinsnutzung

Einschränkungen:

- Sichtbare Überhöhung an den Anschlüssen
- Kraftschluss entlang der Einbauten und Einfassungen optimiert, jedoch nicht gleichwertig zu einer Bauweise mit gebundener Tragschicht
- In Summe stehen diese Einschränkungen einer wirtschaftlichen Sanierungsmethode gegenüber, die gewährleistet, dass die Sportanlagen auch zukünftig für die unterschiedlichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Maßnahme 2 – Kunstrasenplatz

Umwandlung Naturrasen- in Kunstrasenplatz (ca. 8.000 m²), einschl. Flutlichtanlage (6 Maste, 14 Strahler, 300 Lux, Masthöhe > 10m, mit asymmetrischen Planflächenstrahlern). Wichtig: eingeschränkte leichtathletische Nutzung durch Ausscheiden der Wurfdisziplinen. Allerdings: Training Speerwurf mit geeignetem Wurfgerät möglich.

Maßnahme 3 – Werferfeld

Neuanlage einer Rasenfläche (Naturrasen) für Speerwurf, Diskus- und Hammerwurf, sowie Ausweichfläche für Ballsportarten. Weitgehend wettkampftauglich, ideal für Schulsport und Training, konkret:

1. Neuanlage Rasenfläche (auf ca. der Hälfte der bisherigen Asphaltfläche (Ausbruch) des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes), sowie Ergänzung Anlauf Speerwurf und Neuanlage Fläche für Abwurfkäfig Diskus/Hammerwurf
2. Neubau Flutlichtanlage (6 Maste, 14 Strahler, 300 Lux, Masthöhe > 10m, mit asymmetrischen Planflächenstrahlern)

Somit sind alle Disziplinen der Leichtathletik für Schulsport, Training und Wettkampf (geringfügig eingeschränkt) an einem Standort möglich, die neue Rasenfläche ist außerdem als Ausweichfläche Ballsportarten multifunktional nutzbar. Ergänzungsmöglichkeit: Parkplatzfläche ‚ordnen‘ durch Schaffung von Grün und Markierung Stellplätze (auf best. Fläche).

Zusätzliche Maßnahmen

Geplant sind Sitzstufen (ohne Überdachung) an der Ostseite der Kampfbahn, außerdem Sitzelemente (z.B. Betonsitzblöcke i.S. einer Möblierung) auf der gegenüberliegenden Seite. Erneuerung der Fußwegeverbindung zwischen Werferfeld und Sportanlage.

Das Maßnahmen-Paket zielt auf eine effiziente Nutzung der bestehenden Ressourcen durch

- eine wirtschaftliche Sanierung der Leichtathletikanlagen,
- die Anlage eines beinahe ganzjährig nutzbaren Kunstrasenplatzes und
- die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Werferfeldes

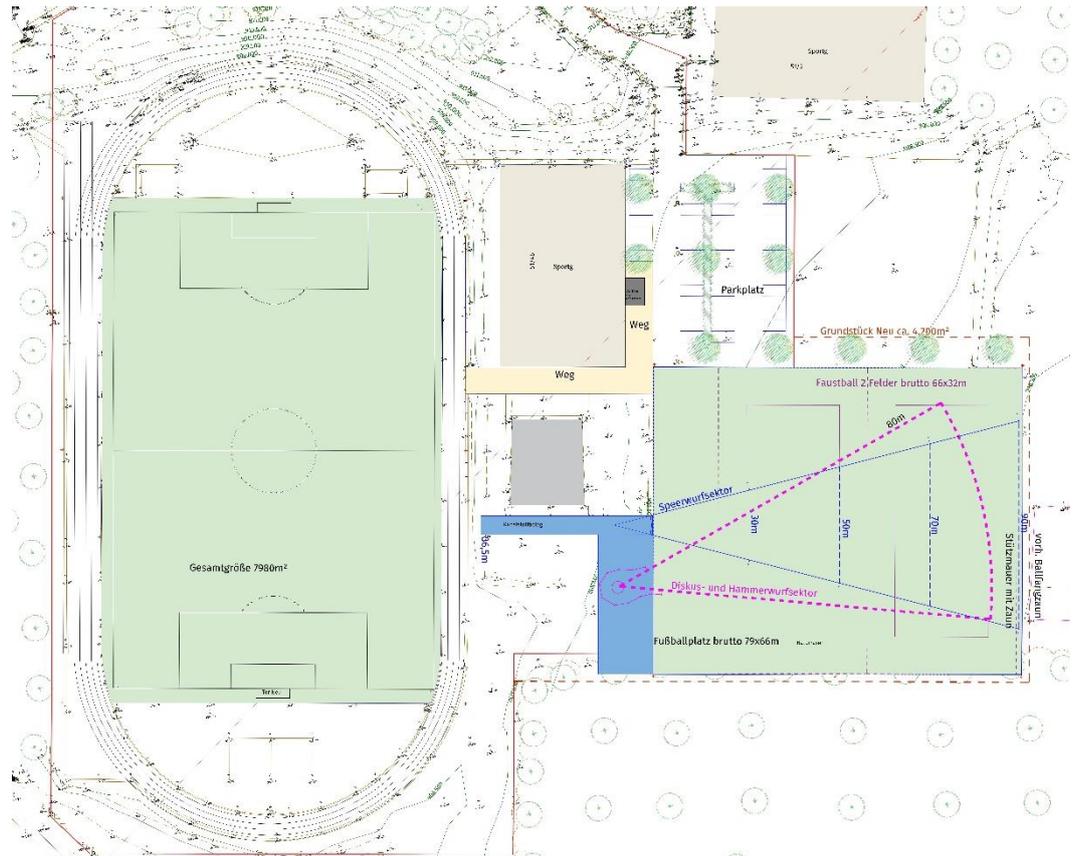


Abbildung 8: Vorplanung Freiraumplanung Sigmund, Stand 02.07.2021

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Kasernengelände wird über die Geißbühlstraße an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Geißbühlstraße weist trotz des älteren Baujahrs wenig Schäden auf, sodass eine Weiterverwendung der bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen ist. Die Querschnittsbreite zeugt von einer großzügigen Dimensionierung und Auslegung der Straße.

Das Sportgelände selbst wird über die Haupteerschließungsstraße des Kasernengeländes durch eine Stichstraße zum ehemaligen Hubschrauberlandeplatz erschlossen. Das gesamte Plangebiet unterliegt der Planungshoheit der Stadt Meßstetten. Es liegt außerhalb des Verbandsgebiets des Zweckverbandes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ (IIGP Zollernalb).

Im Bereich der Haupteerschließungsstraße des Kasernengeländes ist die Anlage eines Bushaltespunktes geplant. Die Erschließung mit ÖPNV wird allerdings erst im Zuge des 1. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbe Parks erfolgen. Da die Nutzung der Sporthalle und Außensportflächen zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen soll, ist eine Buswendeanlage auf den Parkierungsflächen des Sportgeländes vorgesehen. Dadurch ist – mittelfristig – die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

5.2 Technische Infrastruktur

Das gesamte Kasernengelände ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur im westlichen Bereich in der Geißbühlstraße an das Gesamtnetz der Stadt Meßstetten angebunden. Dies betrifft Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

Die vorhandene Sporthalle ist an das Fernwärmnetz angeschlossen. Inwieweit dieses Netz für eine spätere Nutzung tauglich ist, wird derzeit noch untersucht.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (auch die Fernwärmeleitungen) wurden für die Bundeswehr „bedarfsgerecht“ meist von Gebäude zu Gebäude verlegt. Daher führen die Leitungstrassen quer über die bestehenden Grundstücke. Quer zum Sportgelände läuft der Hauptkanal der Kaserne, sodass ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb erforderlich wird.

Die Hauptentwässerung des Schmutzwassers des gesamten Kasernengeländes erfolgt über 2 Trassen in Nord-Süd-Richtung zur Geißbühlstraße hin. Im Rahmen der Erschließung ist der Aufbau eines Trennsystems mit zusätzlichen Regenwasserkanälen vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll bereits im Bereich der späteren Privatgrundstücke zur Retention gebracht werden und nach Möglichkeit bereits dort verdunsten oder versickern können. Nicht versickerte oder verdunstete Abflussvolumina werden über separate Regenwasserkanäle zum Entwässerungstiefpunkt geleitet, an dem ein zentrales Versickerungsbecken vorgesehen ist. Das System wird durch vorgeschriebene Dachbegrünungen ergänzt, welche das Wasser dezentral zurückhalten und bereits einen Teil des Wassers verdunsten kann. Das Niederschlagswasser trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Grundwasserneubildung bei.

Zur Ableitung von zufließendem Oberflächenwasser aus Außengebieten werden Flächen für Abfanggräben vorgehalten. Die weitere Ableitung ist über die Regenwasserkanalisation zu führen. *Hinweis: Derzeit wird überprüft inwieweit zufließendes Oberflächenwasser von außerhalb zufließt.*

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Die Stadt Meßstetten hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung und Geruch zu prüfen.

6.1 Bausubstanz Sporthalle

Zur Bewertung des Zustands der Sportflächen und Sporthallen wurde das Büro marzini architekten partner aus Kressbronn beauftragt. Die Bestandserfassung und Bestandsanalyse soll Auskunft geben über den Ist-Zustand der Gebäude in baulicher und substantieller Hinsicht. Auf das Gutachten „Bestandserfassung und Bestandsanalyse, Ausbildung- und Mehrzweckhalle – Gebäude Nr.2 und Sporthalle – Gebäude Nr. 46 mit Außenanlagen, marzini architekten partner, Kressbronn, 09.05.2014“ wird verwiesen.

(Auszug Seite 102)

Die Sanierung von Hallen dieser Art und Güte führt immer nur dann zu einem optimalen Ergebnis, wenn alle konzeptionellen, energetischen und nutzungskonformen Maßnahmen einbezogen werden.

Eine Realisierung von Einzelmaßnahmen ist grundsätzlich nur effektiv sofern sie aufeinander aufbauen und in ein Gesamtkonzept eingebunden sind.

Die Sanierung von Gebäuden bedeutet i.d.R. die Nutzung und Funktionalität des Gebäudes zu belassen und die Energiebilanzen zu verbessern. Hierbei wird einem alten Gebäude eine neue Hülle gegeben.

In Abwägung aller aufgeführten Parameter muss schlussendlich eine Gegenüberstellung der Kosten für eine Sanierung contra einer Neuanlage ausgearbeitet werden.

Eine funktional umfängliche Sanierung gem. EEG erfordert i.d.R. die Reduzierung eines Gebäudes auf den Rohbauzustand. Es sind alle Flächen zu behandeln, die Gebäudetechnik ist vollständig zu ersetzen.

Erfahrungen haben gezeigt, dass mit der Vorsehung einer Gebäudesanierung sich oftmals Erweiterungs- und Ergänzungswünsche zur Nutzung einstellen insbesondere im öffentlichen Interesse.

Bei einem Großteil baulicher Vorhaben unterschiedlicher Dimension hat es sich erwiesen, dass die Kosten einer Sanierung sich aufgrund teilweise unvorhersehbarer

Umstände mit denen eines Neubaus decken bzw. vereinzelt höher abzurechen waren.

Es bietet sich daher an eine Grundsanie rung der Hallen / der Halle mit denen einer Neuerstellung nach Vorstellungen der späteren Nutzer kalkulatorisch gegenüber zu stellen.

Die Vorstellungen einer Erweiterung und/oder Ergänzung müssen weiterhin in einen städtebaulichen Rahmen eingebunden werden. Soweit dieser eine Neuanlage nicht zulässt erhält eine Sanierung Priorität.

Insofern der städtebauliche Rahmen im Sinne einer baulichen Anlage auf der „grünen Wiese“ Freiheiten, wie in gegebenen Fall, zulässt und ein weiteres Umland gedanklich vor einer städtebaulichen Neugestaltung steht, ist eine Sanierung vorerst in Frage zu stellen.

6.2 Geruchsemissionen

Als relevante mögliche Geruchsquelle für Geruchsimmissionen im Plangebiet kommt der außerhalb des Plangebiets westlich der Geißbühlstraße befindliche landwirtschaftliche Betrieb Huber GbR in Betracht. Der Landwirtschaftsbetrieb Huber GbR betreibt in der Geißbühlstraße 62 in 72469 Meßstetten, Flurstücke Nr. 12856, 12852, 12852/1, 12856/1, 12860/1, 12860/2, 5186, 5187, 5187/1 und 5188 eine Anlage zum Halten von Rindern und Kälbern. Der Tierhaltungsbetrieb ist kürzlich auf der Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG erweitert worden. Auf dieser Grundlage hat der Betreiber Huber GbR einen zusätzlichen Milchviehstalles, einen Stall für Nachzucht, eine Futterhalle und einen weiteren Stallneubaus für Trockensteher, Kalbinnen und Jungrinder errichtet.

Außerdem befindet sich am Standort der Hofstelle Huber darüber hinaus auch eine Biogasanlage der Biogas Geißbühlhof Verwaltungs-GmbH, die nicht Bestandteil der Tierhaltungsanlage ist. Im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Tierhaltungsbetriebes wurde in den Jahren 2019 / 2020 vom Büro Dr. Dröscher ein Sachverständigengutachten zu Gerüchen eingeholt. Im Mai 2020 wurde vom Büro Dr. Dröscher eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigengutachtens zu Gerüchen eingeholt. Diese ist auch Bestandteil der erteilten Genehmigung. Im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme vom Mai 2020 hat das Büro Dr. Dröscher auch den ehemaligen Kasernenstandort Geißbühl berücksichtigt. In der ergänzenden Stellungnahme vom Mai 2020 hat das Büro Dr. Dröscher vier Standorte innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes untersucht (IO 3, 4, 5 und 7).

Die Lage der Immissionsorte ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:

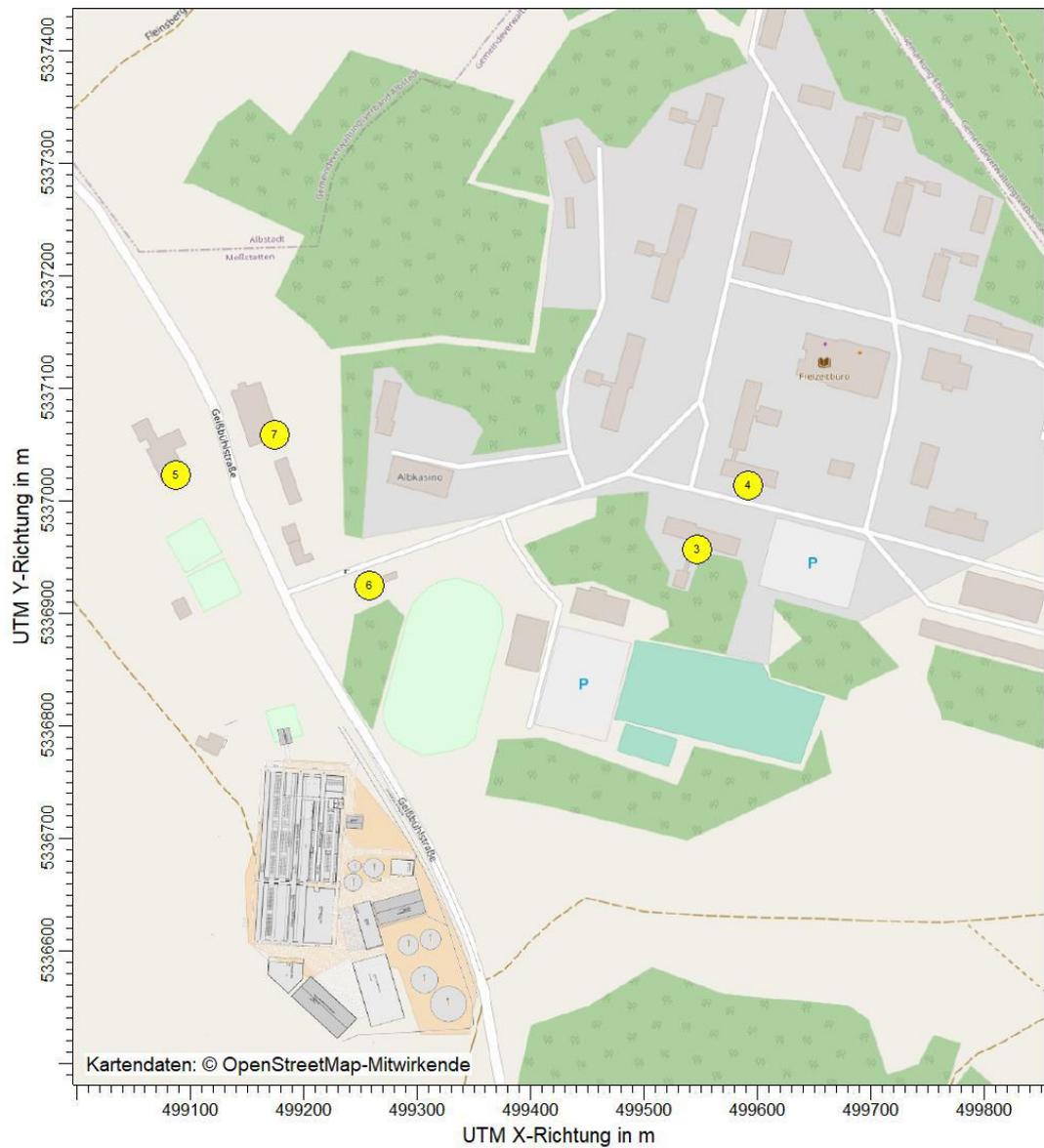


Abbildung 9: Immissionsorte Quelle: Büro Dr. Frank Dröscher (*Hinweis: In der Abbildungen sind die Immissionsorte 5 und 6 vertauscht)

In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die Ergebnisse dargestellt.

Tabelle 2: Geruchswahrnehmungshäufigkeit in % der Jahresstunden an den Immissionsorten auf dem ehemaligen Kasernenstandort

IO	Immissionsorte	Geruchswahrnehmungshäufigkeit in % der Jahresstunden – Beitrag Tierhaltungsanlagen und Biogasanlage – PLAN-Fall
3	Kaserne Geißbühl A*	19 %
4	Kaserne Geißbühl B*	16 %
5	Pforte*	15 %
6	Ehemaliges Soldatenheim*	8 %
7	Kaserne Geißbühl Gebäude 48**	8 %

Zusammenfassend kommt die ergänzende Stellungnahme des Büros Dr. Dröscher vom Mai 2020 zu folgendem Ergebnis:

„Im nordöstlich gelegenen, derzeit ungenutzten ehemaligen Kasernenstandort (Immissionsorte 3 bis 7) ergeben sich Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 19 %.“

Weiter heißt es in der Zusammenfassung:

„Auch an den nordöstlich gelegenen Immissionsorten 3 bis 7 auf dem derzeit ungenutzten ehemaligen Kasernenstandort würden im PLAN-Fall die Beurteilungswerten der GIRL aufgrund der Immissionsbeiträge des Hofes Huber eingehalten.“

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Immissionsorts „Pforte“, bei dem eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden ermittelt worden ist.

Zwar haben sich die Anforderungen an die Feststellung und Beurteilungen von Geruchsmissionen nach Anhang 7 der TA Luft 2021 verschärft. Insbesondere haben sich die Gewichtungsfaktoren für die einzelnen Tierarten geändert. Dies führt dazu, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf der Grundlage von Anhang 7 der TA Luft 2021 im Plangebiet höher anzusetzen sind als in der ergänzenden Stellungnahme des Büros Dr. Dröscher vom Mai 2020, die die damals noch gültigen Werte zugrunde gelegt hat. Gleichwohl ist unter Berücksichtigung der neuen tierspezifischen Gewichtungsfaktoren mit dem Faktor 1,25 davon auszugehen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit unter 25 % bleibt.

Vor allem aber ist zu berücksichtigen, dass Sport- und Freizeitanlagen als Anlagen anzusehen sind, die lediglich zum **vorübergehenden** Aufenthalt von Menschen dienen. In den Zweifelsfragen zur Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) heißt es in Ziffer 11.3 „Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich (z. B. Ferienhäuser, Campingplätze, Golfplätze)“ zu Frage 33: „Wie sind Sport- und Freizeitanlagen im Hinblick auf die zugrunde zu legenden Immissionswerte zu beurteilen?“ zu Sportanlagen:

„In den Auslegungshinweisen zur GIRL sind Sportstätten (z. B. Golfplätze) nicht genannt. Im Rahmen einer Dienstbesprechung in NRW bestand allgemein die Auffassung, sich dem Kommentar von HANSMANN anzuschließen, der darauf hinweist, dass zur Nachbarschaft nur solche Personen gehören, die nach ihren Lebensumständen den Einwirkungen der Anlage in einer vergleichbaren Weise, wie sie der Wohnort vermittelt, ausgesetzt sind. Als zusätzliches Argument ist die Aufenthaltsdauer zu sehen, die bei Sportstätten im Allgemeinen kürzer ist als bei Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Mitglieder des GIRL-Expertengremiums teilen die o. g. Auffassung und schließen sich dem Kommentar von HANSMANN an. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch umsichtige und vorausschauende Planungen der zuständigen Behörden derartige Interessenkonflikte weitgehend vermieden werden könnten.“

Dieser Auffassung schließt sich die Stadt Meßstetten an. Danach sind für die im vorliegenden Bebauungsplan „Sportanlagen Geißbühl“ festgesetzten Nutzungen keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen ausgesetzt, zumal im Plangebiet eine Wohnnutzung sowie eine Büronutzung und ständige Arbeitsplätze ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für Betriebsleiterwohnungen, die in einem Gewerbe- / Industriegebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Hinzu kommt, dass ab dem Jahr 2029 die bestehende Biogasanlage, die bei der Geruchsimmissionsprognose als Vorbelastung berücksichtigt worden ist, zwingend einzuhausen ist und sich dadurch die Geruchsbelastung ab diesem Zeitpunkt verringern wird.

6.3 Planungshinweise zum Schallschutz

6.3.1 Planungshinweise zum Schutz vor Schallimmissionen aus der Sportnutzung.

Auf Grundlage typischer Werte zur Nutzung der Sportanlagen wird ermittelt:

- Keine Einschränkungen zur regelmäßigen Nutzung an Werktagen, (Berücksichtigung von Fußballtraining) sowie
- keine Einschränkung zur Nutzung der Sportanlagen am Wochenende (Berücksichtigung Verbandsspiel mit 200 Zuschauern),

das schalltechnische Beurteilungswerte an bestehenden Wohngebäuden (Siehe IO im Plan) nicht überschritten werden.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass im gesamten Bereich des ehemaligen Kasernengeländes in dem vorgesehenen interkommunalen Gewerbe-/ Industriegebiet Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. i.S.v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, nach dem erklärten Planungswillen des Zweckverbands „Interkommunaler Industrie- und Gewerbe-park Zollernalb“ (IIGP Zollernalb) ausgeschlossen werden sollen.

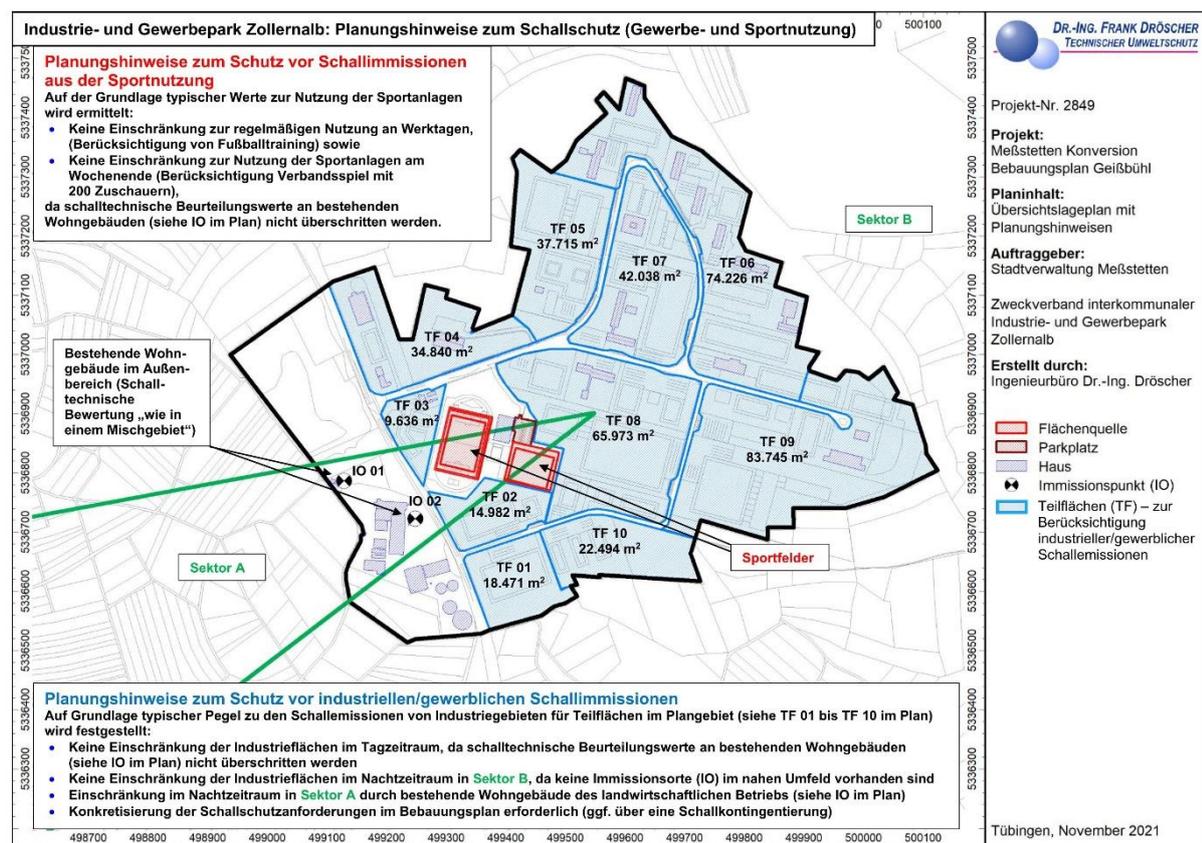


Abbildung 10: Planungshinweiskarte zum Schallschutz Quelle: Büro Dr. Frank Dröscher

6.4 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der verfügbaren Quellen und der Luftbilder ergab, dass am Standort Meßstetten nicht mit einer Kampfmittelbelastung aus Luftangriffen oder Bodenkämpfen zu rechnen ist. Auch aus weiteren Szenarien lassen sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln ableiten. Die verschiedenen Teilflächen der Liegenschaft weisen keinen Kampfmittelverdacht auf und werden in Kategorie 1 gemäß der AH KMR eingestuft, nach der kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Mit der hier vorgelegten Grundlagenermittlung ist die Historische Erkundung (Phase A) abgeschlossen. Weitergehende Recherchen in Archiven und Beständen werden für diese Liegenschaften nicht empfohlen, da sich daraus mit vertretbarem Aufwand kein wesentlicher Informationsgewinn erwarten lässt, der zu anderen als den hier formulierten Schlussfolgerungen führt.

6.5 Altlasten

Für die Zollernalb-Kaserne wurde eine Bewertung hinsichtlich möglicher schadstoffbedingter Risiken und möglicher Mehrkosten bei der Bebauung eventueller Schadstoffverunreinigungen im Untergrund erstellt.

Dafür wurden insgesamt 14 Rammkernsondierungen (RKS) und vier Baggerschürfe in Flächen mit und ohne spezifischem Kontaminationsverdacht durchgeführt und Bodenproben zur Untersuchung auf die Verdachtsparameter laborchemisch untersucht.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch ergaben sich keine Hinweise auf eine Gefährdung bei industrieller/gewerblicher Nutzung. Im Bereich der Sportanlagen wurden keine kontaminationsverdächtigen Flächen erfasst.

6.6 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde die *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz“*, HPC AG, Rottenburg a.N., Dezember 2021 durchgeführt. Darin heißt es:

„Die Stadt Meßstetten plant die Modernisierung der im ehemaligen Kasernengelände Meßstetten befindlichen Sportanlagen. Am Standort soll ein neues, modernes Sportzentrum mit einem breiten Angebot für Training, Schulsport und Freizeitnutzung entstehen. Dies soll planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ gesichert werden.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgten im Jahr 2021 vertiefte Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Reptilien. Das Kartiergebiet umfasste das Plangebiet sowie den angrenzenden Kontaktlebensraum.

Mit Buchfink und Mönchsgrasmücke brüten zwei Vogelarten in den Gehölzen im nördlichen Teil des Plangebiets. Diese Arten sind weit verbreitet und nicht gefährdet. Auch im Umfeld wurden weitere, ausschließlich ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten beobachtet (z. B. Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Kohlmeise, Kleiber, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Tannenmeise, Zaunkönig, Zilpzalp). Die Reptilienkartierung blieb trotz intensiven Nachsuchens an sieben Terminen ohne Nachweis.

Aus der vertieften Untersuchung ergeben sich folgende Empfehlungen und artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

- Die Gehölze (Bäume, Hecken) im Plangebiet sollten so weit wie möglich erhalten werden.
- Notwendige Baum- und Strauchrodungen sind während der Monate Oktober bis Februar durchzuführen. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.
- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Zum Schutz von Insekten und Vögeln, vor allem Zugvögeln, sollte die Flutlichtanlage nur in tatsächlich erforderlichem Umfang, bezogen auf Betriebszeit und ausgeleuchtete Fläche betrieben werden. Die Anlagen sollten mit entsprechenden insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Lampen ausgestattet werden, die so niedrig wie möglich angebracht werden.“

Die vorgenannten Maßnahmen werden in dem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Zunächst wird in den textlichen Festsetzungen eine zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten aufgenommen. Danach ist eine Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass Eckverglasung und großflächige Verglasungen der zu sanierenden Sporthalle sind zum Schutz von Vögeln zu kennzeichnen sind, damit die Vögel Glasscheiben als Hindernis erkennen können und nicht mit ihnen kollidieren.

Ferner wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Flutlichtanlage mit einer asymmetrischen Beleuchtungsanlage mit einer nach unten gerichteten Lichtlenkung auszustatten ist und die Lichtquellen der Flutlichtanlage so niedrig anzubringen sind, wie es hinsichtlich der Nutzung möglich ist. Die Flutlichtanlage ist mit energie-effizienten Lampen zu betreiben, die einen geringen UV-Anteil enthalten. Hierzu sind Lampen mit langwelligem Licht einzusetzen, z. B. energiesparende Lampen mit dem Farbton Warmweiß (Natriumdampf-Hochdrucklampen), nach Möglichkeit LEDStrahler mit UV-Filtern.

Außerdem wird die Gemeinde bei der Ausgestaltung der Nutzungsbedingungen darauf achten, dass die Beleuchtungsdauer und die beleuchtete Fläche optimiert werden. Danach ist die Beleuchtung eines leeren Platzes zu vermeiden und die Beleuchtung so vorzunehmen, dass Beleuchtungen des nicht genutzten Umfelds vermieden werden.

7 Umweltbericht

Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Bebauungsplan zum Entwurfsstand beigefügt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Sporthallen und sonstige Anlagen für sportliche Zwecke sowie Spielanlagen einschließlich Flutlichtanlagen zulässig. Die Stadt Meßstetten verfügt derzeit nicht über entsprechend qualifizierte Sportanlagen, sodass folgerichtig dieser Bereich der ehemaligen Kaserne für eine Sportnutzung für weite Kreise der Bevölkerung entwickelt werden soll. Im Bereich des Sportgeländes befindet sich eine, direkt an der Laufbahn gelegene Sporthalle, welche erhalten und modernisiert wird. Außerdem ist die Errichtung von Flutlichtmasten an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig. Diese Nutzungen sind durch die getroffene Festsetzung abgedeckt. Durch das festgesetzte enge Baufenster ist planungsrechtlich sichergestellt, dass keine weiteren Hauptgebäude im Plangebiet errichtet werden dürfen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung. Die Festsetzung bietet dennoch einen notwendigen Spielraum, um die Planung und Modernisierung der Sporthalle zu gewährleisten. Die Festsetzung, wonach die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden kann, trägt den notwendigen technischen Anlagen Rechnung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Übrigen orientiert sich an den Erfordernissen der zu errichtenden Flutlichtanlage.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung (Sporthalle).

A4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

A4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Das festgesetzte Baufenster für die bestehende Sporthalle orientiert sich eng am Bestand und lässt keine relevante Erweiterungsmöglichkeit für die Sporthalle zu. Im Übrigen sind weitere Hauptgebäude im Plangebiet nicht zulässig, da hierfür keine weiteren Baufenster festgesetzt sind. Dagegen sind im überwiegenden Teil des Plangebiets Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt, um auch künftige Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die bestehenden Sportanlagen zu ermöglichen.

A4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind im Bereich der festgesetzten Buswendeanlage und beidseitig entlang der Haupteinfahrtsstraße viele öffentliche Stellplätze festgesetzt, um ausreichend Stellplätze für den normalen Trainingsbetrieb und für Wettkämpfe und Sportfeste anbieten zu können. Ferner ist festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um zu gewährleisten, dass auf jeden Fall ausreichend Stellplätze für den Sportflächenbetrieb im Plangebiet untergebracht werden können.

Die Notwendigkeit von Garagen wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Unterbringung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

A4.3 Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen sind zulässig, die für die Nutzung dieses Geländes notwendig werden könnten. Es gibt keinen städtebaulichen Grund diese Anlagen hier auszuschließen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung sichert die Erschließung des Plangebietes bzw. des zukünftigen Industrie- und Gewerbegebietes. Der im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Teil der Haupteinfahrtsstraße wird bis zum Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan wieder aus dem Verbandsgebiet des Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ (IIGP Zollernalb) herausgenommen. Dies hat zur Folge, dass auch dieser Bereich dann wieder in die Planungshoheit der Stadt Meßstetten fällt.

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche sowie Buswendeanlage“

Die Festsetzung trägt dazu bei, ausreichend Parkplätze für Besucher zur Verfügung zu stellen und bietet zudem die Möglichkeit, die Parkierungsfläche als Buswendeanlage zu nutzen. (siehe Kapitel 5.1 Verkehrliche Erschließung)

A6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung bestehender, das Plangebiet querender Leitungen. Das Leitungsrecht LR dient der Sicherung des Mischwasserkanals zugunsten des Zweckverbandes IIGP.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Niederschlagsabfluss der Straßen- und privaten Hofflächen sowie der Außengebiete zu behandeln, zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten ist.

A7.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. (Verminderung von Oberflächenabflüssen, Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Vermeidung von Hitzeinseln, Biodiversität) Es wird ausdrücklich empfohlen, die gesamte Dachfläche extensiv zu begrünen.

A7.3 Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung

A7.3.1 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Gehölzrodung im Winterhalbjahr wirkt als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme. Möglichen Störungen und mögliche Tötung oder Verletzung von Vögeln / Fledermausarten in den vorhandenen Gehölzstrukturen wirkt dies entgegen. Insbesondere werden die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden.

A7.3.2 Umweltbaubegleitung

Die Umweltbaubegleitung wirkt als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme der baubedingten Störungen und möglicher Tötung oder Verletzung streng geschützter Arten.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A8.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

B BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigungsbereiche orientieren sich am Bestand der Sportanlagen und dem Planungsvorhaben. Eine weitergehende Reglementierungsnotwendigkeit wird für die Sport- und Spielanlagen nicht gesehen, da hier die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt.

Dachdeckung

Begrünte Dächer speichern Niederschlags-wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. (vgl. Ziffer A7.2 „Dachbegrünung“)

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus ökologischen Gründen sinnvoll.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird aus gestalterischen Gründen begrenzt und soll zu einem optisch offenen Gestaltungsbild beitragen.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 3,6 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Flächen für Sport- und Spielanlage: 30.300 m²

davon überbaubare Grundstücksfläche: 1.200 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: 4.500

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
sowie Buswendeanlage: 1.200 m²

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die für das konkrete Vorhaben „Sportflächen Geißbühl“ benötigten Grundstücke hat die Stadt bereits von der BIMA erworben.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung der Sportfläche am Standort Geißbühl geschaffen.

Meßstetten, den

.....

Frank Schroft, Bürgermeister