Bebauungsplan Bruder-Klaus-Straße, Nord

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile der Satzung:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 18.05.2013
2. Satzung vom 17.05.2013
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 vom 09.04.2013
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 09.04.2013
5. Örtliche Bauvorschriften vom 09.04.2013

Beigefügt:

6. Begründung vom 09.04.2013
7. Grünordnungsplan vom 17.12.2012
8. Schalltechnisches Gutachten vom 04.12.2012

BAUVERWALTUNGSAMT, STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Bruder-Klaus-Straße Nord“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 16.05.2013 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1. zeichnerischer Teil	vom 09.04.13
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 09.04.13

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 09.04.13

Beigefügt sind:

4. Begründung	vom 09.04.13
5. Grünordnungsplan	vom 17.12.12
6. Schalltechnisches Gutachten	vom 04.12.12

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Überlagerung des Bebauungsplans „Bruder-Klaus-/Von-Emmich- und St. Gebhard-Straße“

Der am 16.3.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bruder-Klaus-/Von-Emmich-Straße“ wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt.

§ 5

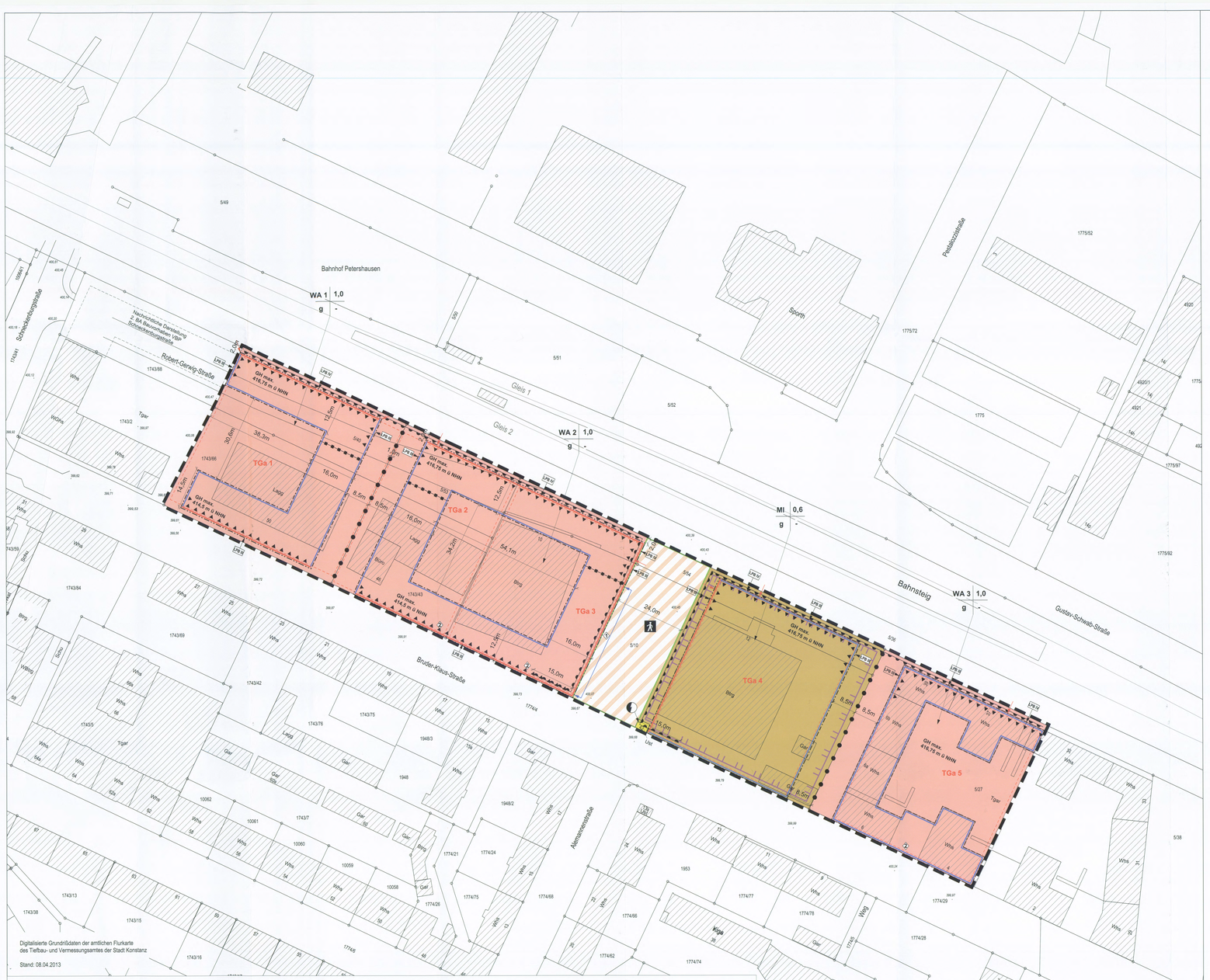
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

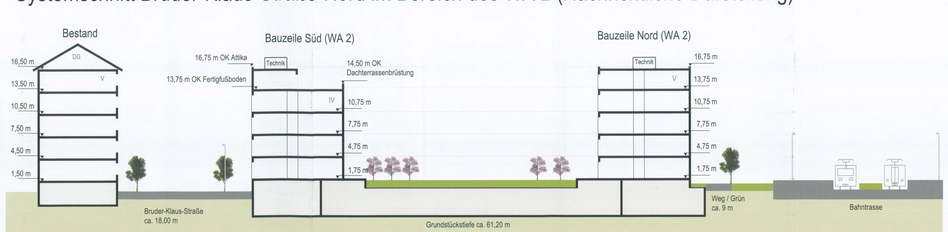
Konstanz, den 17.05.2013

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ - Dezernat III



Systemschnitt Bruder-Klaus-Straße-Nord im Bereich des WA 2 (Nachrichtliche Darstellung)



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. §§ 1 - 23 BauNVO

I. Zeichnerische Festsetzungen

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO))

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Nutzungsgliederung in bestimmten Geschossen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1,0 — Grundflächenzahl (als Beispiel)
- GH max — Maximale Gebäudehöhe (gemessen an der Oberkante der Attika)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie
- g — geschlossene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Platz / Fußgängerbereich (eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ist zulässig)

Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (aus graphischen Gründen um 1,0 m von der Baugrenze / -linie abgesetzt)
- TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und von Baugebieten
- LPB III | LPB IV — Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG und Abgrenzung verschiedener Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
- Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (aus graphischen Gründen von der Grundstücksgrenze um 2,0 m abgesetzt)

Sonstige zeichnerische Darstellungen

- Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl / Bauweise
- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen
- 5/13 — Flurstücksnummern
- bestehende Gleisanlage
- 400,40 — vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN gem. Luftbildauswertung LVA (Ungenauigkeiten von ca. 10 cm sind möglich)
- Geltungsbereich B-Plan 'Bruder-Klaus-Straße / von Emmich-Straße - Nord' (**Hinweis:** Der B-Plan 'Bruder-Klaus-Straße / von Emmich-Straße - Nord' wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans 'Schneckenburg Straße / Bruder-Klaus-Straße' vollumfänglich ersetzt.)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) m.W.v. 28.02.2012.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73).

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Unzulässig sind im Plangebiet Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten in den Erdgeschossen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) in den mit ① festgesetzten Erdgeschossbereichen ausschließlich die der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten laut § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.

1.7 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.8 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Mischgebiet auf maximal 50 % der Grundfläche des Erdgeschosses Wohnnutzungen zulässig. Diese sind in der östlichen Gebäudehälfte anzuordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ergeben sich aus den Planeinträgen in den überbaubaren Flächen und werden an der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante der Dachterrassenbrüstung gemessen.

2.2 Im Bereich der mit GHmax. 414,50 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile darf die Oberkante des Fertigfußbodens und / oder des Terrassenfußbodens eine maximale Höhe von 413,75 m ü NHN nicht überschreiten.

2.3 Im Bereich der mit GHmax. 414,50 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile darf die festgesetzte Gesamthöhe um max. 3,0 m auf einer Fläche von max. 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses überschritten werden.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachfläche zulässig. Für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um maximal 1,5 m zulässig. Alle Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.

2.5 Im Mischgebiet kann nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche zugunsten der Anlage von Tiefgaragen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die entlang der nordlichen Grundstücksgrenzen parallel zum Fuß- / Radweg festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 2 m überschritten werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie im Mischgebiet ist, bezogen auf die Bruder-Klaus-Straße, ein Sockel von mind. 1,25 m auszubilden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens der baulichen Anlagen darf, ausgehend von der jeweiligen Grundstücksmitte und gemessen im rechten Winkel, ein Maß von max. 1,75 m über der Oberkante der Bruder-Klaus-Straße nicht überschreiten.

4.2 Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes und im Mischgebiet ist eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten. Höhenversprünge im Bereich des sichtbaren Gebäudesockels sind nicht zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen Fahrradabstellanlagen und Gebäude nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO, die der Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern dienen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind die Dachflächen der Haupt- und der ggf. erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen) extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind die Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

6.3 Im Mischgebiet ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und eine Baumreihe mit vier mittelgroßkronigen Laubbäumen (z. B. Feldahorn) in einem Abstand von ca. 15 m zu bepflanzen.

6.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen im WA 1 ist ein mittelgroßkroniger, standortgerechter Laubbaum und im WA 2 sind zwei mittelgroßkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Baumstandorte ist die Bodenüberdeckung unterbauter Flächen auf mindestens 80 cm zu erhöhen.

7. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7.1 Die erforderlichen Stellplätze sind in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) anzulegen.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 sowie im Mischgebiet ist jeweils eine Tiefgarage zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 sind zwei Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind ausschließlich an die Bruder-Klaus-Straße anzubinden.

7.3 Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist außerhalb der Tiefgaragen unzulässig.

7.4 Eine Unterbauung des öffentlichen Platzes mit einer Tiefgarage ist zulässig. Die Anbindung muss über die westlich gelegene Tiefgarage 3 erfolgen. Lüftungs- und Belichtungsanlagen im Bereich der Oberfläche des öffentlichen Platzes sowie Zu- und Abgänge auf dem Platz sind unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Erfolgt in einem Baugebiet eine eigentumsrechtliche Unterteilung der Grundstücke und eine Aufteilung der Tiefgaragenflächen, sind die an der Bruder-Klaus-Straße gelegenen Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, ihre Tiefgarage mit mindestens einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der im gleichen Baugebiet auf der von der Bruder-Klaus-Straße abgewandten Seite wohnenden Anlieger zu belasten.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

	für Aufenthaltsräume in Whg. u. ä.	für Büroräume u. ä.
LPB III	erf. Rw, res. min. 35 db	erf. Rw, res. min. 30 db
LPB IV	erf. Rw, res. min. 40 db	erf. Rw, res. min. 35 db
LPB V	erf. Rw, res. min. 45 db	erf. Rw, res. min. 40 db

Sofern vor Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird, dürfen überwiegend zum Schlafen benutzte Räume (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer etc.) nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden. Bei diesen Räumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten geringere Schallpegel-Maße erforderlich sind.

10. Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 S. 1 Ziff. 2 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind oberirdische Stellplätze bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Anlagen zulässig, die über eine Zufahrt an die Bruder-Klaus-Straße anzubinden sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz / Fußgängerbereich und der östlichen Grundstücksgrenze sind die oberirdischen Stellplätze mit einer 1,6 m hohen Laubhecke einzufrieden. Im Zuge einer Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Ziff. 8.1 in der festgesetzten Tiefgarage anzulegen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

11. Fassadengliederung und Einbindung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

11.1 Die mit Raute ② gekennzeichneten Gebäudeseiten sind je Baublock durch mindestens einen Hofzugang mit einer Mindestbreite von 8,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 7,25 m zu gliedern. Eine Überbauung der Hofzugänge ist ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

11.2 Je Tiefgarage ist maximal eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig. Die Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind baulich und gestalterisch in die Gebäude zu integrieren.

11.3 Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des Mischgebietes ist hinsichtlich der Materialität sowie der Farben eine einheitliche Gestaltung der Fassaden vorzunehmen.

12. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, der zulässigen baulichen Nebenanlagen und sonstigen privaten Wege gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

13. Gestaltung der Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind die Dächer als Flachdächer (FD) mit einer Neigung zwischen 0° und maximal 5° auszuführen.

14. Gestaltung der Einfriedungen

14.1 Die zu dem bahnparallelen öffentlichen Fuß- und Radweg orientierten Einfriedungen sind als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern mit einer Höhe von maximal 0,75 m auszuführen. Innerhalb der Pflanzungen liegende Zäune sind zulässig, wenn die Oberkante des Zauns unter der Heckenoberkante liegt. Die Laubhecken sind zu pflegen, durch nachträgliche Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

14.2 Im Mischgebiet sind bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Anlagen die Parkierungsflächen entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen mit einer 1,60 m hohen Laubgehölzhecke einzugrünen und zu pflegen.

15. Lage der Satelliten- und sonstigen Außenantennen

Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind nur an zu den Innenhöfen hin orientierten Fassaden- und Dachflächen zulässig.

16. Werbeanlagen

16.1 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fremdwerbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

16.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe (Attika) oder auf Flachdächern ist unzulässig.

16.3 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Werbeanlagen eine Höhe von 1,0 m und eine Gesamtwerbefläche von 4 m² und im Mischgebiet eine Höhe von 1,5 m und eine Gesamtwerbefläche von 10 m² nicht überschreiten.

16.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind selbständige Werbeanlagen (z. B. Fahnen, Stelen, Pylone u. a.) zulässig.

16.5 Im Mischgebiet ist eine selbständige, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlage (Sammelwerbeanlage) zulässig. Diese darf eine Höhe von 4,0 m und eine Gesamtwerbefläche von 10 m² nicht überschreiten.

C. Hinweise

17. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

18. Bodendenkmäler / Archäologische Denkmalpflege
Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentierung und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

19. Retention und Nutzung von Niederschlagswasser
Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung von Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der festgesetzten Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

20. Grundwasseraustritt bei Baumaßnahmen
Grundwasseraustritte bei Bauarbeiten sind gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

21. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

22. Herstellen von Verkehrsflächen
Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge der erforderlichen Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

23. Einwirkungen durch den Bahnverkehr
Entlang der Trasse der Deutschen Bahn AG muss mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb gerechnet werden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

24. Unterschreitung der Werte der Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude wird empfohlen, die Werte der EnEV um mindestens 30 % zu unterschreiten.

25. Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen
Rodungs- und/oder Gehölzarbeiten dürfen i. S. d. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nicht im Zeitraum vom 01. März bis inklusive 30. September durchgeführt werden.

26. Besonderer Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotsständen gem. § 44 BNatSchG ist vor dem Um- und Anbau bzw. Abriss vorhandener Bauten gutachterlich zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Vögel oder andere Tierarten wie z. B. der Siebenschläfer im Sinne § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. In diesem Falle ist die zuständige Naturschutzbehörde einzuschalten und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Artenschutzüberprüfung ist rechtzeitig durchzuführen, um das notwendige Zeitfenster für die Durchführung der Maßnahmen sicher zu stellen.

27. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen
Bei Bauvorhaben ist die kommunale Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen nach § 74 Abs. 2 Ziffer 6 LBO zu berücksichtigen.

28. Kinderspielflächen gemäß LBO
Gemäß § 9 Abs. 2 LBO ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

29. Erweiterte Schallschutzbestimmungen gem. DIN 4109-1 (Entwurf)
Anhand der Zuordnung von Außenflächen zu Lärmpegelbereichen kann in Kenntnis der geplanten Raumnutzung und -geometrie die Bereich schutzwürdiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ermittelt und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sichergestellt werden. Die DIN 4109 bzw. die DIN 4109-1 (Entwurf) gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. Zum Schlafen genutzte Räume dürfen deshalb nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden, sofern vor diesen Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird. Falls keine natürliche Belüftung über eine "ruhige" Fassade möglich ist, muss ein ausreichender Luftaustausch durch eine Lüftungsanlage sichergestellt werden. Die Vorgaben der DIN 4109-1 (Entwurf) sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

30. Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Tiefgaragenausfahrt
Der Anschluss der Tiefgaragenabfahrtrampe an den öffentlichen Verkehrsraum ist so zu errichten, dass sich zum Ende eine Ausstellfläche von 5 Metern mit einer maximalen Steigung von 5 bis 6 % ergibt, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer übersehen kann, ob er z. B. Fußgängern Vorrang einräumen muss. Die entsprechenden Sichtfelder sind zur besseren Übersicht so einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Entwurf vom: — geändert: — Planer/in — Graphik



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung — Untere Laube 24 - 78459 Konstanz — KONSTANZ

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Bruder-Klaus-Straße Nord **Stand: 08.04.2013**	**1:500**	**B 26**

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
	pp a:s pesch partner architekten stadtplaner BDA SRL	vom 08.04.2013
Unterschrift Stempel	Unterschrift Stempel	Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 16.12.2010	öffentliche Bekanntmachung	am 02.04.2011
Scopingtermin	am -		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am -	öffentliche Bekanntmachung	am -
	durchgeführt vom -		bis -
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 31.01.2013	Abendveranstaltung	am 12.04.2011
	durchgeführt vom 11.02.2013	öffentliche Bekanntmachung	am 02.02.2013
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am -		bis 11.03.2013
	durchgeführt vom -	öffentliche Bekanntmachung	am -
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 05.02.–11.03.2013		bis -
		Benachrichtig. Üb. öff. Ausl.	am 04.02.2013
Beschluss über Stellungnahmen	am 16. Mai 2013	Benachrichtig. Üb. evtl 2. Ausl.	am -
Ausfertigung der Satzung		Satzungsbeschluss	am 16. Mai 2013
Konstanz, den 17. Mai 2013			
Kurt Werner, Bürgermeister			
Genehmigungsantrag am		**Erlass des Regierungspräsidiums**	am
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung			am 8. Mai 2013

Stadt Konstanz

Bruder-Klaus-Straße Nord

Begründung

09. April 2013

Aufgestellt durch

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS DER PLANUNG 4

1.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung 4

2 ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DEN BEREICH DES PETERSHAUSER BAHNHOFS 5

2.1 Städtebauliches Konzept Quartier Bahnhof Petershausen 5

2.2 Bebauungsplan 5

2.3 Grünordnerisches Konzept / private Freiflächen 6

3 LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 7

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7

4.1 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung 7

4.2 Verkehrliche Erschließung 8

4.3 Öffentlicher Verkehr 8

4.4 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur 8

4.5 Ver- und Entsorgung 8

5 PLANVERFAHREN UND ABLAUF 8

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 9

5.2 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 9

6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 10

6.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 10

6.2 Flächennutzungsplan 10

6.3 Bebauungspläne 11

6.4 Sanierungsgebiet 11

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

7.1 Art der baulichen Nutzung 11

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe 13

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15

7.4 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen 15

7.5 Nebenanlagen 15

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16

7.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen 16

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen 17

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen 17

7.10 Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände 19

7.11 Fläche für Versorgungsanlagen 19

7.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 20

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 20

8.1 Fassadengliederung und Einbindung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten 20

8.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen 21

8.3 Gestaltung der Dächer 21

8.4 Gestaltung der Einfriedungen 21

8.5 Lage der Satelliten- und sonstigen Außenantennen 22

8.6 Werbeanlagen 22

9 IMMISSIONSSCHUTZ 23

9.1 Schallschutz 23

9.2 Gewerbliche Schallimmissionen 23

9.3 Verkehrsbedingte Schallimmissionen 24

9.4 Erschütterungsschutz 25

10 ZUKÜNFTIGE VER- UND ENTSORGUNG 26

11 UMGANG MIT BODENBELASTUNGEN, KAMPFMITTEL 26

11.1 Bodenbelastungen und Kampfmittel 26

12 DENKMÄLER NACH LANDESRECHT, BODENDENKMÄLERN 26

13 HINWEISE 26

14 BODENORDNUNG 28

15 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 28

15.1 Artenschutz 28

15.2 Baumbestand 29

15.3 Überschlägige Bilanzierung 30

16 FLÄCHENBILANZ 30

1 Anlass der Planung

Das entlang der DB-Trasse liegende Bahngelände wurde in früheren Jahren für die Güterverladung (Stückgut) und als Personenbahnhof genutzt. Aufgrund der veränderten logistischen Rahmenbedingungen wurden der Güterbahnhof und auch das Empfangsgebäude auf der Nordseite der Bahntrasse aufgegeben. Auf der Grundlage der Planungen der DB Netz AG und eines durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erteilten Freistellungsbescheides wurde der Gleiskörper im Jahr 2007 auf zwei Gleise zurückgebaut. Heute weist der Bahnhof Petershausen als ‚Haltepunkt Petershausen' eine wichtige Funktion für den Personennahverkehr in der Stadt Konstanz auf.

Nach der Aufgabe des Güterbahnhofs lagen größere Teilbereiche des insgesamt ca. 4,5 ha großen Gesamtgeländes brach. In anderen Teilbereichen siedelten sich für derartige Eisenbahnbrachen typische gewerbliche Zwischennutzungen (z. B. Lagerplätze für Baumaterialien, Baumaschinen sowie Kraftfahrzeuge) an, die jedoch aufgrund ihres temporären Charakters sowie ihrer geringen Wertigkeit der zentralen und gut erschlossenen Lage des Standorts nicht entsprochen haben. Aufgrund dieser Entwicklung sowie vor dem Hintergrund des zum damaligen Zeitpunkt bereits bestehenden Wohnraumdefizits wurde im Jahr 2005 auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Konstanz für das Quartier ‚Bahnhof Petershausen' ein städtebaulicher Einladungswettbewerb durchgeführt.

Entgegen der aktuellen demographischen Entwicklung in den meisten deutschen Städten verzeichnet die Stadt Konstanz ein relativ konstantes Bevölkerungswachstum, das vor allem auf der Zuwanderung aus anderen Regionen basiert. Durch den Ausbau der Universität Konstanz wird sich auch zukünftig der Zuzug von Studenten verstärken. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt Konstanz auch im Jahr 2012 trotz mehrerer in den letzten Jahren realisierter Wohnungsbauprojekte wie den unmittelbar östlich und westlich des Plangebiets gelegenen neuen Wohnbauvorhaben verschiedener privater Bauträger sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft nach wie vor ein hohes Wohnungsdefizit. Dieses Wohnungsdefizit und die hohen Zuwanderungsraten erfordern die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen an integriert und verkehrsgünstig gelegenen Standorten wie dem Petershauser Bahnhof.

1.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Konstanz – u. a. Verringerung des Wohnraumdefizits durch verstärkte Wohnraumentwicklung in den Innenbereichen (Innenentwicklung statt Außenentwicklung) – wurde für das Areal ‚Bahnhof Petershausen' im Jahr 2005 ein städtebaulicher Einladungswettbewerb durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des 1. Preisträgers wurde anschließend in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert und im Jahr 2006 durch den Gemeinderat der Stadt Konstanz beschlossen. Die im Gemeinderat beschlossene städtebauliche Rahmenplanung sieht für das neue Quartier Bahnhof Petershausen eine Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeitnutzungen, Grünflächen und öffentlichen Plätzen vor.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll nun für den mittig gelegenen, ca. 1,9 ha großen Teilbereich zwischen der Bruder-Klaus-Straße, dem neuen Radweg südlich der Bahntrasse, dem östlich gelegenen Bebauungsplan ‚Petershauser Straße' sowie dem westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Schneckenburgstraße / Bruder-Klaus-Straße' der Bebauungsplan ‚Bruder-Klaus-Straße Nord' aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan ist der dritte und letzte Bebauungsplan für die südlich der Bahn gelegenen Flächen im Quartier Petershauser Bahnhof und rundet die geplante bauliche Entwicklung ab. Um für die neuen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2 Entwicklungsziele für den Bereich des Petershauser Bahnhofs

2.1 Städtebauliches Konzept Quartier Bahnhof Petershausen

2.1.1 Rahmenplan

In der städtebaulichen Rahmenplanung wurde für den zu überplanenden Bereich des Quartiers Bahnhof Petershausen folgende Zielsetzung definiert:

- Innerhalb des Quartiers soll zentrumsnaher innerstädtischer Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt werden.
- Kommunikative und multifunktionale Freiflächen sollen einen öffentlichen Treff- und Mittelpunkt im Stadtteil Petershausen bilden
- Die Entwicklung des Quartiers soll nach den Grundsätzen nachhaltiger Stadtentwicklung erfolgen: Dies schließt z. B. ein: Optimierung des energetischen Konzepts, Regenwassermanagement, möglichst geringe Versiegelung der nicht überbauten Flächen, Begrünung von Flachdächern ein.

2.1.2 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Ziele des Sanierungsgebietes entsprechen den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung.

2.2 Bebauungsplan

Aufbauend auf den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung werden mit dem Bebauungsplan ‚Bruder-Klaus-Straße Nord' folgende Planungsziele verfolgt:

- Vollzug des ‚Lückenschlusses' zwischen den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen Petershauser Straße und Schneckenburgstraße / Bruder-Klaus-Straße
- Aufwertung der Stadt Konstanz als Wohnstandort durch die Umwandlung ehemaliger Bahn- sowie Gewerbeflächen zu hochwertigen, integriert gelegenen Wohnnutzungen mit ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Belebung der Erdgeschosszonen im Bereich des öffentlichen Platzes durch die Ausweisung von gewerblichen Nutzungen

Die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans werden für das Plangebiet übernommen und weiter entwickelt. Geplant sind Wohngebäude in geschlossener Bauweise mit variierenden Gebäudehöhen. Entlang der nördlich gelegen Bahntrasse sind fünf Vollgeschosse zulässig. Um den Straßenraum der Bruder-Klaus-Straße und die Innenhöfe nicht durch zu hohe bauliche Anlagen einzuengen und zu verschatten, sind die an die Bruder-Klaus-Straße angrenzenden Baukörper sowie die in Ost-West-Richtung gelegenen Verbindungsflügel mit maximal vier Vollgeschossen zu errichten. Parallel zur Bahntrasse soll aus Schallschutzgründen eine möglichst geschlossene Fassade realisiert werden.

Im jeweiligen Blockinnenbereich sind grüne und ruhige Innenhöfe mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität vorgesehen, die sich in südliche Richtung zur Bruder-Klaus-Straße hin öffnen. Hier sind auch Spielflächen für Kleinkinder anzulegen. Zur Vermeidung von schlecht belichteten Durchgängen und sonstigen ‚Angsträumen' müssen die Durchgänge zur Bruder-Klaus-Straße eine Breite von 8,0 m und eine lichte Höhe von mindestens 7,25 m aufweisen. Eine Überbauung der Hofzugänge ist ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. In Anlehnung an die benachbarten Gebäude ist ein Sockel mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auszubilden. Zudem soll zumindest in den Randbereichen eine natürliche Belüftung und Belichtung der aufgrund der fehlenden Platzreserven zwingend erforderlichen Tiefgaragen erfolgen. Ebenfalls in Anlehnung an die benachbarten Gebäude darf der Gebäudesockel ein Maß von max. 1,75 m über der Oberkante der Bruder-Klaus-Straße nicht überschreiten, da ansonsten die Straßenräume ausschließlich von den Sockelgeschossen dominiert würden. Bei der Planung der Gebäude ist des Weiteren eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten.

2.3 Grünordnerisches Konzept / private Freiflächen

Um den heutigen und zukünftigen Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld anbieten zu können, soll neben der Aufwertung der öffentlichen Räume (z. B. öffentlicher Platz nördlich Alemannenstraße) auch eine hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen erfolgen. Private Freiflächen in Form von begrünten Wohnhöfen, begrünten Vorgärten, Loggien / Balkone oder Dachterrassen und -gärten können je nach Bebauungskonzept den Wohnungen zugeordnet werden. Die privaten Wohnhöfe bieten Räume für nachbarschaftliche Kontakte sowie Spielflächen für Kinder. Sie sollen individuell gestaltet und als großflächige Gemeinschaftsflächen mit ggf. zusätzlichen privaten Gartenflächen den zukünftigen Bewohnern bereitgestellt werden. Die Gestaltung der Innenhofbereiche muss im Rahmen der Freiflächenplanung konkretisiert und im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen werden. Die Gestaltung der privaten Grünflächen wird im Bebauungsplan aufgrund des privaten Charakters dieser Flächen jedoch nicht explizit festgesetzt.



Abb. 1: Rahmenplanung Quartier Bahnhof Petershausen

3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 2 Kilometer nördlich des historischen Altstadtkerns der Stadt Konstanz in Konstanz Petershausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch die Bruder-Klaus-Straße (Flurstück 1774/4), im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1743/66 und 5/40, im Norden durch den neuen Fuß- und Radweg entlang der Bahn und im Osten durch die westliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans ‚Petershauser Straße' begrenzt, die das Flurstück 5/27 relativ mittig schneidet. Die genaue Abgrenzung ist in der Übersichtskarte dargestellt.

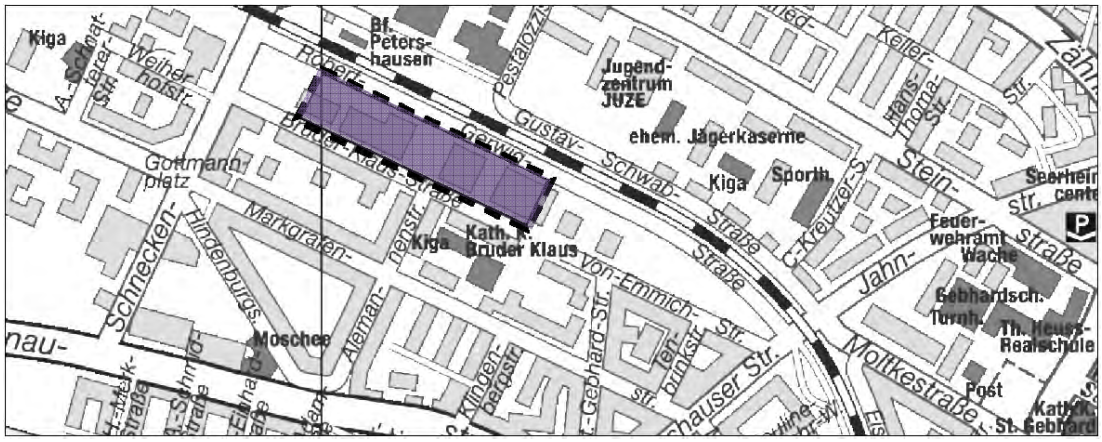


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Bruder-Klaus-Straße'

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden derzeitigen Flurstücke in der Gemarkung Konstanz:
1743/43, 1743/66, 5/10, 5/27 (teilweise), 5/40, 5/53 und 5/54.

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Wegen der früheren Bahnnutzungen sowie der neuen Wohnbauvorhaben östlich und westlich des Plangebiets ist die nähere Umgebung hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, der baulichen Dichte und den Nutzungen sehr heterogen geprägt. Innerhalb des Plangebiets finden sich heute noch vorwiegend gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen. Aus den überwiegend eingeschossigen Gewerbegebäuden ragt ein 5-geschossiges Gebäude heraus, in dem im Erdgeschoss eine Spedition und in den Obergeschossen verschiedene tertiäre Nutzungen sowie Nutzungen aus dem Gesundheitssektor untergebracht sind. Die Gewerbebetriebe westlich des neuen Platzes werden in Kürze ihren Standort verlagern, so dass diese Flächen kurzfristig für die geplante bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Westlich des Plangebiets liegt ein bereits teilweise fertig gestelltes Wohnbauprojekt mit überwiegend vier Geschossen, das auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schneckenburgstraße / Bruder-Klaus-Straße' umgesetzt wurde. Das in integrierter Lage gelegene Bauvorhaben im Kreuzungsbereich zwischen Schneckenburgstraße und Bruder-Klaus-Straße sieht neben Wohnnutzungen auch Flächen für gewerbliche Nutzungen vor. Ein Teil der Wohnungen ist auf die Bedürfnisse von Studenten (z. B. separate 1-Zimmer-Appartements, Gemeinschaftsräume) zugeschnitten. In Kürze soll hier im Rahmen des 2. Bauabschnittes auch der nördliche Flügel des Bauvorhabens errichtet werden, der unmittelbar an die im westlichen Plangebiet gelegene Bebauung (Allgemeines Wohngebiet 1) angrenzt. Östlich des Plangebiets liegt ein Wohnbauprojekt der WOBAK, das nach der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vor kurzem errichtet wurde. Auf der südlichen Straßenseite der Bruder-Klaus-Straße überwiegen vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude älteren Datums.

Nördlich der Bahntrasse wird ebenfalls von der WOBAK ein neues Wohnungs- und Gewerbebauprojekt realisiert. Neben Wohnungen sind u. a. mehrere Gewerbeeinheiten, eine teilweise öffentliche Tiefgarage (Park-

& Ride-Plätze), öffentliche Fahrradabstellplätze und ein neu gestalteter Zugang zum Bahnhof Petershausen Bestandteile dieses Projektes. Zudem liegt nördlich der Bahntrasse ein großer Schulstandort.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits heute über die Bruder-Klaus-Straße sowie die parallel zur Bahntrasse gelegenen Robert-Gerwig-Straße erschlossen und an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Bruder-Klaus-Straße ist westlich an die Schneckenburgstraße und östlich über die frühere Von Emmich-Straße an die Petershauser Straße angebunden. Die an die Schneckenburgstraße angebundene Robert-Gerwig-Straße dient vor allem der Erschließung der von der Bruder-Klaus-Straße abgewandten gewerblichen Nutzungen, ist jedoch in absehbarer Zeit aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen funktionslos und wird deshalb zurückgebaut. Die Fläche wird deshalb den Bauflächen zugeordnet.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft ein im Jahr 2008 neu angelegte Fuß- und Radweg, der die Klosterkaserne und den Haltepunkt ‚Fürstenberg' miteinander verbindet.

4.3 Öffentlicher Verkehr

Der DB-Haltepunkt ‚Konstanz-Petershausen' weist eine wichtige Funktion für die Erschließung des bevölkerungsstarken Stadtteils Petershausen und die angrenzenden Infrastruktureinrichtungen wie z. B. die Zeppelin-Gewerbeschule auf. Es halten hier verschiedene Regionalexpress- und Regionalbahnlinien in Richtung des Hauptbahnhofs und Kreuzlingen sowie in Richtung Radolfzell und Singen. Der DB-Haltepunkt ‚Konstanz-Petershausen' ist heute vom Plangebiet über den Bahnübergang an der Schneckenburgstraße erreichbar. Nach dem Bau der geplanten Fußgänger- und Radfahrerbrücke im Bereich des östlich gelegenen Brückenplatzes besteht zudem eine sichere und komfortable Verbindung zum DB-Haltepunkt. Das Plangebiet ist des Weiteren über die südlich gelegenen Haltestellen ‚Gottmannplatz' und ‚Markgrafenstraße' sowie die westlich gelegenen Haltestellen ‚Bücklestraße' und ‚Bahnhof Petershausen' sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestellen ‚Gottmannplatz' und ‚Markgrafenstraße' werden von der auf der Markgrafenstraße verkehrenden Linie 6 (Marktstätte - Litzelstetten) angefahren. Die Haltestellen ‚Bücklestraße' und ‚Bahnhof Petershausen' werden von der Linie 15 (Staad / Autofähre - Bahnhof Wollmatingen) bedient, die durch die Schneckenburgstraße geführt wird.

4.4 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Alle wichtigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen liegen in der Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch mehrere zum Teil neu errichtete Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld gewährleistet.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt derzeit über einen bestehenden Mischwasserkanal (DN 400) in der Bruder-Klaus-Straße, der in einen übergeordneten Mischwasserkanal (DN 500) in der Schneckenburgstraße mündet. Die Netze für die Telekommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Plangebiets ausgebaut werden.

5 Planverfahren und Ablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bereits überplant und bebaut. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der früheren Bahnflächen
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 10.000 m² zu. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Zudem wurde bereits im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungs-

plans eine Vorprüfung möglicher Umweltauswirkungen durchgeführt. Hierbei wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.
- Der Bebauungsplan regelt keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG, Spalte 1) zu unterziehen sind.
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Vereinfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:
- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Es wurde jedoch lediglich auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung gemäß § 3 BauGB wurde durchgeführt.
- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden

Der Verzicht auf eine zusätzliche Umweltprüfung / Umweltbericht ist auch aufgrund der Ergebnisse einer Vorprüfung auf der Ebene der 17. Änderung des Flächennutzungsplans gerechtfertigt, da für das Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung berücksichtigt werden müssten. Die Ermittlung der umweltrelevanten Belange erfolgte gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, um eine ausreichende Basis für die Berücksichtigung der laut § 1 Abs. 6 Nrn. 1 - 12 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange zu erhalten.

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In den Jahren 2005 und 2006 wurden in mehreren Veranstaltungen mit Anwohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümern die städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier, Bahnhof Petershausen' vorgestellt und erörtert. In einer informellen Bürgerinformationsveranstaltung am 12.04.2012 wurde die Öffentlichkeit über die Ziele des Bebauungsplans sowie das gewählte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB informiert. Die folgenden Themenbereiche wurden in der Bürgerinformationsveranstaltung ausführlich mit den Anwesenden diskutiert:
- Parkplätze im Straßenraum
- Unterbringung der Stellplätze der Physio-Therapie-Schule
- Nutzung der Flächen zwischen dem WOBAK-Neubau und Petershauser Zentrum
- Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Einrichtung einer neuen Buslinie für die neuen Bewohner
- Nutzung der Fläche zwischen der WOBAK-Neubebauung und der Bahnlinie.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

5.2 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom 11.02.2013 bis zum 11.03.2013 (einschließlich) öffentlich ausgelegt und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 11 Stellungnahmen ein. Zentrales Thema war die Forderungen nach einem größeren Angebot an öffentlichen Freiflächen. Da das vorhandene Angebot an Freiflächen im Quartier mit dem Platz im Plangebiet, dem Brückenplatz Süd, dem Brückenplatz Nord und der multifunktionalen Sportfläche an der Gustav-Schwab-Straße/ Schulstandort Pestalozzistraße im Verhältnis zu angestrebten Bebauung angemessen ist, wird dieser Anregung nicht gefolgt. Auch das private Angebot an Spiel- und Freifläche und große Innenhöfe innerhalb der einzelnen Baublöcke trägt zur angemessenen Ausstattung mit Frei- und Grünräumen bei. Eine hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen (Wohnhöfe, begrünte Vorgärten, Loggien /

Balkone oder Dachterrassen) waren und sind nach wie vor ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Planung.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich primär auf die Erforderlichkeit eines geeigneten Schallschutzes entlang der Schallquellen sowie die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Diesen Themenbereichen wurde durch die vorgenommenen Untersuchungen und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Laut Landesentwicklungsplan (LEP 2002) vom 21.08.2002 liegt die Stadt Konstanz im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Verdichtungsraum, weist nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Oberzentrums auf und liegt auf der raumordnerischen Entwicklungsachse ‚Konstanz - Radolfzell - Singen'. Der Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee aus dem Jahr 1998 stellt für das Plangebiet eine ‚Siedlungsfläche' dar. Die geplanten Nutzungen entsprechen demnach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft ‚Bodanrück Untersee' wurde vor dem Beginn der städtebaulichen Planungen der Bereich um den Bahnhof Petershausen entsprechend der damaligen Bestandsnutzungen überwiegend als gewerbliche Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Diese FNP-Darstellung entsprach nicht mehr den beschriebenen neuen städtebaulichen Zielsetzungen für das Umfeld des Petershauser Bahnhofs, weshalb der Flächennutzungsplan im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 entsprechend geändert wurde. Der Flächennutzungsplan stellt nun für die Bereiche nördlich der Bruder-Klaus-Straße Wohnbauflächen sowie gemischte Baufläche dar. Diese Darstellungen entsprechen den geplanten Nutzungen (Wohnen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe u. a.). Der Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3: aktuelle FNP-Darstellung (17. Änderung des Flächennutzungsplans)

6.3 Bebauungspläne

Für die entlang der Bruder-Klaus-Straße gelegenen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde bereits in früheren Jahren der Bebauungsplan 'Bruder-Klaus-Straße/von Emmich-Straße-Nord' aufgestellt, der für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), eine offene Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m, eine GRZ von 0,45, eine GFZ von 2,2 und die Ausbildung eines Flachdaches festsetzt. Dieser bestehende Bebauungsplan wird im Überlagerungsbereich durch den Bebauungsplan ‘Bruder-Klaus-Straße Nord‘ vollumfänglich ersetzt.

6.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Ziele des Sanierungsgebietes entsprechen im Wesentlichen den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung. Durch die Umsetzung der Sanierung ergeben sich z. T. finanzielle Belastungen für die Grundstückseigentümer, die innerhalb des zur Verfügung stehenden städtebaulichen Rahmens durch die Bauleitplanung kompensiert werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans sowie der heutigen Bestandsnutzungen drei Allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete liegen im westlichen Abschnitt im Bereich der zu verlagernden Gewerbenutzungen und im östlichen Abschnitt im Bereich der bereits realisierten WOBAK-Bebauung. Das Mischgebiet liegt östlich der Kreuzung Alemannenstraße / Bruder-Klaus-Straße und grenzt östlich an den neuen Platz. Generell unzulässig sind im Plangebiet Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, da von Prostitutionsbetrieben jeglicher Art im Regelfall negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen, die und zu einer negativen Milieuveränderung des Umgebungsbereichs führen können und regelmäßig auch dazu führen. Negative Milieuveränderungen sind mit den beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier ‚Bahnhof Petershausen‘ und demzufolge auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vereinbar.

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Festsetzungen:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten in den Erdgeschossen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) in den mit **Raute 1** festgesetzten Erdgeschossbereichen ausschließlich die der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.*

Begründung:

Große Teilbereiche des Plangebiets sollen zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und werden daher als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des aus diesen Nutzungen resultierenden Stellplatzbedarfs sowie des erforderlichen Flächenbedarfs nicht zum angestrebten Charakter der neuen Wohngebiete passen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da neben dem großen Flächenbedarf von gartenbaulichen Nutzungen von diesen regelmäßig störende Schallemissionen, verursacht durch landwirtschaftliche Maschinen und/oder Bewässerungspumpen sowie Geruchsbelästigungen durch organische Düngemittel und sonstige Spritzmittel ausgehen. Die ebenfalls nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da von Tankstellen und von den mit dem Tankstellenbetrieb zwangsläufig einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ebenfalls ein großes Störungspotenzial ausgeht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auftreten, was aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht mit den im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten in den Erdgeschossen allgemein zulässig sind, da aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen belebende Ergänzungsnutzungen darstellen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind in den zum Platz hin angrenzenden Erdgeschossbereichen – diese sind im Bebauungsplan mit Raute 1 zeichnerisch gekennzeichnet – die der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um aus stadtfunktionalen Gründen eine Belebung des geplanten Platzes durch entsprechend publikumsintensive und öffentlichkeitswirksame Erdgeschoßnutzungen zu ermöglichen. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich hingegen unzulässig.

7.1.2 Mischgebiet

Festsetzungen:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten laut § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets (MI) Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Mischgebiet auf maximal 50 % der Grundfläche des Erdgeschosses Wohnnutzungen zulässig. Diese sind in der östlichen Gebäudehälfte anzuordnen.

Begründung:

Nordöstlich der Kreuzung Alemannen- / Bruder-Klaus-Straße liegt ein 5-geschossiges Gebäude, in dem im Erdgeschoss eine Spedition und in den Obergeschossen verschiedene tertiäre Nutzungen sowie Nutzungen aus dem Gesundheitssektor untergebracht sind. Aufgrund der Bestandsnutzungen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die östliche Randbebauung des neuen Platzes wird hier ein Mischgebiet festgesetzt, das gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten ein erweitertes Spektrum an Nutzungen aufweist.

Allgemein zulässig sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gänzlich ausgeschlossen sind im Mischgebiet hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe erfolgt aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs von Gartenbaubetrieben sowie aufgrund der zu erwartenden betriebsbedingten Immissionen. Tankstellen werden analog zu den Allgemeinen Wohngebieten aus den bereits genannten Immissionsschutzgrün-

den ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, dass vor allem von den als ‚Vergnügungsstätten' allgemein zulässigen Spielhallen sowie den üblicherweise auftretenden Folgenutzungen wie Schnellimbissen, Sportwettbüros etc. negative städtebauliche Wirkungen ausgehen, durch die die Bemühungen zur gestalterischen Aufwertung des neuen Stadtquartiers konterkariert würden. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben wird entsprechend der Größe der in der näheren Umgebung bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf eine Verkaufsfläche von maximal 500 m² beschränkt, um die bestehende Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben im Stadtbezirk nicht zu gefährden. Im Erdgeschoss des Mischgebietes sind Wohnnutzungen auf maximal 50 % der Erdgeschossgrundfläche zulässig, da die zu den Verkehrsflächen hin orientierten Erdgeschosszonen durch die öffentlichen Flächen belebende gewerbliche und sonstige mischgebietskonforme Nutzungen genutzt werden sollen. Aus diesem Grund sind im Mischgebiet die in der Erdgeschosszone zulässigen Wohnnutzungen auch in der östlichen, von den öffentlichen Flächen abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. In den Obergeschossen des Mischgebietes sind Wohnnutzungen ohne weitere Einschränkungen zulässig. Zu berücksichtigen ist hier lediglich die Einhaltung der Gebietscharakteristik gem. § 6 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzungen:

Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Im Mischgebiet kann nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche zugunsten der Anlage von Tiefgaragen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

Begründung:

Aufgrund der Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung werden für die Allgemeinen Wohngebiete Grundflächenzahlen von 1,0 und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
Vor allem die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschreitet die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um 0,4, was jedoch nicht an der verdichteten Bebauung, sondern vor allem an der zwingend erforderlichen Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen liegt. In begründeten Einzelfällen kann zudem von den BauNVO-Obergrenzen in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und den konkreten städtebaulichen Zielsetzungen abgewichen werden. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich aus mehreren Gründen um einen begründeten Einzelfall. Da es sich bei den ehemaligen Bahnbetriebsflächen des Quartiers ‚Bahnhof Petershausen' nicht um ein Wohngebiet auf der ‚Grünen Wiese', sondern um die bauliche Ergänzung eines städtisch geprägten Quartiers handelt, ist schon aufgrund der integrierten Lage eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen angemessen.

Nachteilige Auswirkungen auf ‚gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse' – dies betrifft in der Regel eine unzureichende Belichtung der Räume – sind nicht zu befürchten, da die geplanten Gebäude zwar als Blockrandbebauung, aber ansonsten mit guten Belichtungseigenschaften gebaut werden. Zudem werden die gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die ‚Umwelt' sind ebenfalls nicht zu befürchten, da von der erhöhten Grundflächenzahl allenfalls die Schutzgüter ‚Boden' und ‚Wasserhaushalt' betroffen sein könnten. Da sich gegenüber der heutigen Situation keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der geplanten Überbauung ergeben, bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden' innerhalb des bisherigen Untersuchungsrahmens. Zum Ausgleich für die gegenüber § 17 BauNVO erhöhte Versiegelungsrate erfolgt innerhalb des Plangebiets ein Bodenauftrag mit einer Substratschicht von 0,60 m und eine Begrünung der Tiefgaragen sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude. Nachteilige verkehrliche Belange sind ebenfalls nicht zu befürchten, da sich das geplante Gebäudevolumen im Hinblick auf die Nutzungsdichte und -intensität im Rahmen der bereits bebauten Bereiche in der näheren Umgebung des Plangebiets bewegt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen einer gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhten Grundflächenzahl zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar entgegen.

Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zugunsten der Anlage von Tiefgaragen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75. Dies wurde festgesetzt, um einen ausreichend Spielraum für die Anlage von Tiefgaragenstellplätzen einzuräumen. Gleichzeitig soll hier in direkter Nachbarschaft des Platzes eine etwas geringere Versiegelung der Grundstücksfläche festgesetzt werden, die unter anderem auch der Versickerung von Niederschlagswasser dienen kann. Zum Ausgleich kann der öffentliche Platz anteilig durch die Tiefgarage des Mischgebiets unterbaut werden.

7.2.2 Gebäudehöhe

Festsetzungen:

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ergeben sich aus den Planeinträgen in den überbaubaren Flächen und werden an der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante der Dachterrassenbrüstung gemessen.

Im Bereich der mit GHmax. 414,50 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile darf die Oberkante des Fertigfußbodens und / oder des Terrassenfußbodens eine maximale Höhe von 413,75 m nicht überschreiten.

Im Bereich der mit GHmax. 414,50 m ü NHN festgesetzten Gebäudeteile darf die festgesetzte Gesamthöhe um max. 3,0 m auf einer Fläche von max. 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um maximal 1,5 m zulässig. Alle Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.

Begründung:

Die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans werden für das Plangebiet übernommen und weiter entwickelt. Geplant sind Wohngebäude in geschlossener Bauweise mit variierenden Gebäudehöhen. Entlang der nördlich gelegen Bahntrasse sind fünf Vollgeschosse zulässig. Um den Straßenraum der Bruder-Klaus-Straße und die Innenhöfe nicht durch zu hohe bauliche Anlagen einzuengen und zu verschatten, sind die an die Bruder-Klaus-Straße angrenzenden Baukörper sowie die in Ost-West-Richtung gelegenen Verbindungsflügel mit maximal vier Vollgeschossen zu errichten. Entlang der zur Bahntrasse orientierten Nordseite beträgt die zulässige Gebäudehöhe 16,75 m und wird, gemessen in Höhe über Normallnull mit 416,75 m ü NHN festgesetzt. Entlang der Bruder-Klaus-Straße beträgt die zulässige Gebäudehöhe 13,75 m und wird, gemessen in Höhe über Normallnull und bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens und / oder des Terrassenfußbodens mit 413,75 m ü NHN festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Brüstung für Dachterrassen kann hier maximal eine Höhe von 414,5 m, gemessen an der Oberkante der Terrassenbrüstung realisiert werden. In diesem Teilbereich darf die festgesetzte Gesamthöhe zudem um max. 3,0 m auf einer Fläche von max. 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses überschritten werden, um die Gestaltung der Gebäude variabler zu halten. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen zudem die Höhenentwicklung in den benachbarten Baugebieten sowie die Höhen der Bestandsgebäude.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von maximal 1,5 m für technische Aufbauten und für die Anlage von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung für technische Aufbauten auf höchstens 10 % der Dachflächen beschränkt, um die Gebäudeansichten nicht durch eine Vielzahl von technischen Aufbauten zu überfrachten.

Der festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante dient dem Schutz des Stadtbildes und gewährleistet, dass die technischen Anlagen im Dachbereich in der Regel nur eingeschränkt raumwirksam sind. Dies entspricht der Zielsetzung, eine möglichst hohe Gestaltungsqualität im Plangebiet zu sichern und ermöglicht den Bauherren zudem einen gewissen Spielraum bei der Errichtung der baulichen Anlagen.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen:

Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen parallel zum Fuß- / Radweg festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 2 m überschritten werden.

Siehe zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung

Begründung:

Da die Gebäude gemäß den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung als Blockrandbebauung konzipiert sind, wird im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit der geschlossenen Bebauung vereinbar sind die festgesetzten Hofzugänge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ansonsten durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich an den Außenkanten der geplanten Gebäude orientieren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Baulinien werden lediglich in den Abschnitten festgesetzt, in denen eine festgelegte Raumkante durch eine Bebauung städtebaulich erwünscht ist. Dies betrifft die zu den öffentlichen Flächen hin orientierten Fassaden. Um die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen zu können, dürfen die entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen parallel zum Fuß- / Radweg festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 2 m überschritten werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine Begrünung dieser aus stadtgestalterischer Sicht wichtigen Schnittstelle zwischen dem Gebäude und dem Fuß- und Radweg erfolgen muss. Analog zu den Innenhöfen muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

7.4 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen

Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie im Mischgebiet ist, bezogen auf die Bruder-Klaus-Straße, ein Sockel von mind. 1,25 m auszubilden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf, ausgehend von der jeweiligen Grundstücksmitte und gemessen im rechten Winkel, ein Maß von max. 1,75 m über der Oberkante der Bruder-Klaus-Straße nicht überschreiten.

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes und im Mischgebiet ist eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten. Höhenversprünge im Bereich des sichtbaren Gebäudesockels sind nicht zulässig.

Begründung:

In Anlehnung an die benachbarten Gebäude ist ein Sockel mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auszubilden. Zudem soll zumindest in den Randbereichen eine natürliche Belüftung und Belichtung der aufgrund der fehlenden Platzreserven zwingend erforderlichen Tiefgaragen erfolgen. Ebenfalls in Anlehnung an die benachbarten Gebäude darf der Gebäudesockel ein Maß von max. 1,75 m über der Oberkante der Bruder-Klaus-Straße nicht überschreiten, da ansonsten die Straßenräume ausschließlich von den Sockelgeschossen dominiert würden. Bei der Planung der Gebäude ist des Weiteren eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten. Höhenversprünge im Bereich des sichtbaren Gebäudesockels sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, da diese zu einem unruhigen Straßenbild führen würden.

7.5 Nebenanlagen

Festsetzungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen Fahrradabstellanlagen und Gebäude nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO, die der Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern dienen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen.

Begründung:

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen soll innerhalb des Plangebiets eine hochwertige Bebauung mit ebenso hochwertigen Freiflächen entstehen. Ein ‚Wildwuchs' von groß dimensionierten Nebenanlagen soll vermieden werden, weshalb bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Als Ausnahme hiervon sind überdachte Fahrradabstellanlagen ohne Seitenwände (offene Fahrradabstellanlagen) sowie überdachte Fahrradabstellanlagen mit Seitenwänden (geschlossene Fahrradabstellanlagen) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den angestrebten Charakter der grünen Innenhöfe und damit ein wesentliches Planungsziel sichern zu können, dürfen die besagten Anlagen maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind die Dachflächen der Haupt- und der ggf. erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen) extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind die Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

Im Mischgebiet ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und eine Baumreihe mit vier mittelgroßkronigen Laubbäumen (z. B. Feldahorn) in einem Abstand von ca. 15 m zu bepflanzen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im WA 1 ist ein mittelgroßkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf den nicht überbaubaren Flächen im WA 2 sind zwei mittelgroßkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Baumstandorte ist die Bodenüberdeckung unterbauter Flächen auf mindestens 80 cm zu erhöhen.

Begründung

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die Intensität der geplanten Baumaßnahmen von vorneherein zu mindern. Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen, um die Retention des anfallenden Niederschlagswassers zu fördern. Aus dem gleichen Grund sowie zur Sicherung der angestrebten grünen Innenhöfe sind Tiefgaragen zu begrünen. Dies betrifft jedoch nur Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht mit einem Gebäude überbaut sind. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

Die festgesetzten Pflanzstreifen und ergänzenden Pflanzungen von mittelgroßkronigen, standortgerechten Laubbäumen sind vor allem aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen erforderlich. Um einen langfristigen Erhalt der Bäume sichern zu können, muss im Bereich der Baumstandorte die Bodenüberdeckung unterbauter Flächen auf mindestens 80 cm erhöht werden.

7.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Festsetzungen:

Die erforderlichen Stellplätze sind in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) anzulegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 sowie im Mischgebiet ist jeweils eine Tiefgarage zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 sind zwei Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind ausschließlich an die Bruder-Klaus-Straße anzubinden.

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist außerhalb der Tiefgaragen unzulässig.

Eine Unterbauung des öffentlichen Platzes mit einer Tiefgarage ist zulässig. Die Anbindung muss über die östlich gelegene Tiefgarage 4 erfolgen. Lüftungs- und Belichtungsanlagen im Bereich der Oberfläche des öffentlichen Platzes sowie Zu- und Abgänge auf dem Platz sind unzulässig.

Begründung:

Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans und um in den Innenhöfen ausreichende Platzreserven für Spielflächen und Grün- und Freibereiche vorhalten zu können, sind die erforderlichen Stellplätze zwingend in den festgesetzten Tiefgaragen nachzuweisen. Aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen ist mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets 2 je Baugebiet jeweils nur eine Tiefgarage je Baugebiet zulässig, da es bei der Anlage von mehreren Tiefgaragenzu- und -ausfahrten aufgrund der hohen Anzahl an Verkehrsbewegungen zu verkehrlichen Problemen (z. B. durch fehlende Aufstellflächen bei längeren Wartezeiten) kommen kann und im öffentlichen Straßenraum zahlreiche öffentliche Parkplätze oder auch Straßenbäume für die erforderlichen Querungen entfallen müssten. Aufgrund der Größe des WA2 (2 Baublöcke gem. Rahmenplan) wurden für dieses Allgemeine Wohngebiet zwei Tiefgaragen festgesetzt.

Die künftige Neuordnung des Bestandsgebäudes Robert-Gerwig-Straße 12 kann aufgrund der höheren Arbeitsplatz- und Publikumsdichte sowie der landesrechtlichen Vorschriften zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen. Da davon auszugehen ist, dass die Stellplätze nicht allein oberirdisch auf der Fläche des Mischgebiets errichtet werden können und eine fast komplette Nutzung der Freiflächen als Parkierungsfläche städtebaulich nicht vertretbar ist, kann ergänzend auch eine Tiefgarage unterhalb des öffentlichen Platzes angelegt werden. Um den künftigen öffentlichen Platz (derzeit noch in privatem Eigentum) städtebaulich sinnvoll nutzen können, sind zusätzliche Elemente wie Zufahrten, Zu- und Abgänge, Lüftungs- und Belichtungsanlagen im Bereich des Platzes unzulässig. Der Umfang der Unterbauung ist in einem zwischen der Stadt und dem Eigentümer zu schließenden Sanierungsvertrag zu regeln. Die unwiderruflich öffentliche Widmung der Platzoberfläche ist ebenfalls im Sanierungsvertrag oder in einem Nutzungsüberlassungsvertrag zu vereinbaren. Die Höhenlage der Tiefgarage und der Aufbau für die öffentliche Nutzung des Platzes sind ebenfalls vertraglich zu regeln.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Festsetzung:

Erfolgt in einem Baugebiet eine eigentumsrechtliche Unterteilung der Grundstücke und eine Aufteilung der Tiefgaragenflächen, sind die an der Bruder-Klaus-Straße gelegenen Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, ihre Tiefgarage mit mindestens einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der im gleichen Baugebiet auf der von der Bruder-Klaus-Straße abgewandten Seite wohnenden Anlieger zu belasten.

Begründung:

Wie bereits beschrieben, sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen ausschließlich an die Bruder-Klaus-Straße anzubinden. Gleichzeitig muss vermieden werden, dass bei einer Teilung eines Baugrundstückes der auf der nördlichen Seite gelegene Eigentümer nicht mehr erschlossen ist und dieser Grundstücksteil nicht bebaut werden kann. Deshalb wird festgesetzt, dass in diesem Fall der an der Bruder-Klaus-Straße gelegenen Grundstückseigentümer zur Eintragung eines Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der im gleichen Baugebiet auf der von der Bruder-Klaus-Straße abgewandten Seite wohnenden Anlieger verpflichtet ist.

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Festsetzung:

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann

beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

	für Aufenthaltsräume in Whg. u. ä.	*für Büroräume u. ä.*
LBP III	*erf. Rw, res. min. 35 db*	*erf. Rw, res. min. 30 db*
LBP IV	*erf. Rw, res. min. 40 db*	*erf. Rw, res. min. 35 db*
LBP V	*erf. Rw, res. min. 45 db*	*erf. Rw, res. min. 40 db*

Sofern vor Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird, dürfen überwiegend zum Schlafen benutzte Räume (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer etc.) nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden. Bei diesen Räumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Begründung:

Aufgrund der Lage im städtischen Ballungsraum, der gewerblichen Betriebe innerhalb des Plangebiets sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bahntrasse und zur westlich gelegenen Schneckenburgstraße wurden im Rahmen des Bebauungsplans die zu erwartenden Schallimmissionen untersucht.

Aus den im Schallgutachten ermittelten Ergebnissen folgt, dass im Baugebiet die für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebenden Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 55 dB(A) ‚tags' und 45 dB(A) ‚nachts' sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) ‚tags' und 49 dB(A) ‚nachts' überschritten werden. Trotz der bestehenden Schallvorbelastung müssen den zukünftigen Bewohnern und Nutzern gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert werden können. Geht man davon aus, dass zumindest bei verkehrsbedingten Schallimmissionen die Immissionsquelle aus mehreren Gründen nicht beseitigt werden kann, kommen folgende Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle
- Anpassen der Wohnungsgrundrisse
- Abrücken der geplanten Bebauung in ‚ruhige Bereiche'
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und / oder -wälle sind aus mehreren Gründen problematisch. Vor allem aus gestalterischer Sicht sind aktive Schallschutzelemente in städtischen Räumen nicht akzeptabel und aufgrund der fehlenden Platzreserven in der Regel auch nicht realisierbar. Zudem würden selbst bei einer 5,0 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahntrasse die Obergeschosse der geplanten Gebäude nicht mehr im Schallschatten der Schallschutzmaßnahme liegen und müssten durch zusätzliche passive Maßnahmen geschützt werden. Aus diesen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht weiter verfolgt. Die Möglichkeit zur Optimierung der Schallsituation wurde bereits zu einem frühzeitigen Zeitpunkt bei der Gebäudeplanung umgesetzt. Die Wohn- und Schlafräume werden nach Möglichkeit zu den schallabgewandten Gebäudeseiten und die Gebäudeerschließung (Treppenhäuser, Laubengänge etc.) oder sonstige Nebenräume zu den schallzugewandten Gebäudeseiten orientiert. Aufgrund der vielen Schallquellen ist dies jedoch nicht bei allen Wohn- und Schlafräumen möglich.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen. Für die exakte Auslegung der Mindestanforderungen nach VDI 2719 und DIN 4109 ist die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, der Nutzungsart, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und der Bauausführung erforderlich. Da im derzeitigen Planungsstand nur die berechneten Außengeräuschpegel und die geplanten Nutzungen bekannt sind, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen noch nicht exakt festgelegt werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb im Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachtens Lärmpegelbereiche auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Für baulich genutzte Bereiche bezieht sich die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf Baugrenzen, Baulinien oder Gebäudefassaden. Zu den Lärmpegel-

bereichen werden die für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. R' w. res) der Außenbauteile im Textteil des Bebauungsplan angegeben. Wird vor Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten, dürfen überwiegend zum Schlafen benutzte Räume wie z. B. Schlafräume, Kinderzimmer etc. nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden. Bei diesen Räumen ist deshalb durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Auf die beschriebene Weise können zumindest auf der planungsrechtlichen Ebene die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsimmissionen geschaffen werden. Die abschließende Konkretisierung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen ist bauseits zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

7.10 Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Festsetzung:

Im Mischgebiet (MI) sind oberirdische Stellplätze bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Anlagen zulässig, die über eine Zufahrt an die Bruder-Klaus-Straße anzubinden sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz / Fußgängerbereich und der östlichen Grundstücksgrenze sind die oberirdischen Stellplätze mit einer 1,6 m hohen Laubhecke einzufrieden. Im Zuge einer Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze in der festgesetzten Tiefgarage anzulegen.

Begründung:

Die derzeitigen städtebaulichen Überlegungen gehen aufgrund der guten Substanz des Gebäudes Robert-Gerwig-Straße 12 vom Erhalt dieses Gebäudes aus. Um jedoch eine flexible Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten, ist langfristig ein Neubau ebenfalls möglich. Bei Erhalt des Gebäudes ist jedoch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage nicht möglich. Da sich bereits heute verschiedene oberirdische Parkierungsflächen im Mischgebiet befinden, sind diese auch weiterhin als solche zu nutzen. Deshalb wird im Mischgebiet festgesetzt, dass abweichend von den sonstigen Parkierungsfestsetzungen (Parkierungsflächen sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen) die bestehenden oder auch neu anzulegenden Stellplätze weiterhin oberirdisch zulässig sind. Da die Anbindung der Stellplätze aus verkehrlichen Gründen nicht über den neuen Platz und den Fuß- und Radweg erfolgen kann, muss eine Anbindung an die Bruder-Klaus-Straße erfolgen. Diese Festsetzung gilt jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt einer Neubebauung auf dem Grundstück. Im Rahmen der Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze dann ebenfalls in einer Tiefgarage nachzuweisen, die anteilig auch unter der Platzfläche liegen kann. Dies ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die Stellplatzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Platz / Fußgängerbereich sowie der östlichen Grundstücksgrenze mit einer 1,6 m hohen Heckenpflanzung einzufrieden.

7.11 Fläche für Versorgungsanlagen

Festsetzung:

siehe zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung

Begründung:

Im Bereich der Kreuzung Alemannenstraße / Bruder-Klaus-Straße liegt heute bereits eine Verteilerstation, die aus versorgungstechnischen Gründen langfristig an diesem Standort verbleiben muss. Aus diesem Grund wird der Standort für die Verteilerstation zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

7.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzung:

siehe zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung

Begründung:

In der Planzeichnung werden entlang des Rad- und Fußweges, auf der Ost- und Westseite des neuen Platzes sowie ausgehend von diesem in einem kleinen Teilabschnitt der Bruder-Klaus-Straße Bereiche festgesetzt, in denen keine privaten Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Entlang des Fahrradweges erfolgt hierdurch lediglich eine Klarstellung, da der Fuß- und Radweg generell nicht für eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen geeignet ist. Am westlichen und östlichen Rand des Platzes werden ebenfalls zur Klarstellung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da der Platz keine erschließenden Funktionen übernimmt, sondern lediglich für Fußgänger und ggf. Radfahrer geöffnet werden soll. Zudem sollen im Platzbereich aus gestalterischen Gründen keine Tiefgaragenzu- und -ausfahrten verortet werden, da die Erdgeschosse für belebenden Nutzungen und nicht für Erschließungsanlagen vorgehalten werden sollen. Ausgehend vom Platz wird entlang der Bruder-Klaus-Straße sowohl östlich als auch westlich des Platzes ein 15 m langer Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da hier im Nahbereich des Platzes aus stadtgestalterischen und -funktionalen Gründen ebenfalls keine Tiefgaragenerschließung angestrebt wird.

8 Örtliche Bauvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden. Gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...], die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Beschränkung oder den Ausschluss von Außenantennen. Gemäß § 74 Abs. 7 LBO können örtliche Bauvorschriften auch zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht.

8.1 Fassadengliederung und Einbindung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

Festsetzungen:

Die mit Raute 2 gekennzeichneten Gebäudeseiten sind je Baublock durch mindestens einen Hofzugang mit einer Mindestbreite von 8,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 7,25 m zu gliedern. Eine Überbauung der Hofzugänge ist ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

Je Tiefgarage ist maximal eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind baulich und gestalterisch in die Gebäude zu integrieren.

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des Mischgebietes ist hinsichtlich der Materialität sowie der Farben eine einheitliche Gestaltung der Fassaden vorzunehmen.

Begründung:

Zur Vermeidung von schlecht belichteten Durchgängen und sonstigen ‚Angsträumen' sowie aus gestalterischen Gründen müssen die Hofzugänge zur Bruder-Klaus-Straße eine Breite von 8,0 m und eine lichte Höhe von mindestens 7,25 m aufweisen. Eine Überbauung der Hofzugänge ist jedoch ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Die Festsetzungen zur Fassadengliederung und zur Einbindung der Tiefgaragenzufahrten

sind erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Qualität gemäß den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung zu verwirklichen. Mittels der Festsetzung wird eine Untergliederung langgestreckter Gebäudezeilen ermöglicht und gleichzeitig ein ausreichender Spielraum bei der Gestaltung der Wohnhöfe sichergestellt. Des Weiteren soll die Gestaltung der einzelnen Baugebiete möglichst homogen erfolgen, so dass innerhalb eines jeden Baugebietes hinsichtlich der Materialität sowie der Farben eine einheitliche Gestaltung der Fassaden vorzunehmen ist.

8.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Festsetzung:

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, der zulässigen baulichen Nebenanlagen und sonstigen privaten Wege gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Ansprechend geplante und hochwertig begrünte Freiflächen sind ein wesentliches gestalterisches Element in innerstädtischen Wohngebieten. Zudem sind im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen oder sonstige Freiflächen vorhanden, so dass hochwertige Freiflächen im Bereich der privaten Baugrundstücke vorgehalten und den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden müssen. Die nicht überbaubaren Flächen sind deshalb mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Gestaltung der Dächer

Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind die Dächer als Flachdächer (FD) mit einer Neigung zwischen 0° und maximal 5° auszuführen.

Begründung:

Da aus stadtgestalterischen Gründen eine möglichst homogene und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, sind innerhalb des Plangebiets Flachdächer (FD) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen 0° - 5°. Andere Dachformen sind nicht zulässig, da aus stadtökologischen Gründen (u. a. positive Beeinflussung des Mikroklimas, Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen) sowie zur Rückhaltung eines Teils des anfallenden Regenwassers eine extensive Begrünung der Dachflächen erforderlich ist. Sattel-, Walm- oder Zeltdächer sind mit der erforderlichen Dachbegrünung hingegen nicht oder nur eingeschränkt kompatibel. Weiterhin werden die vorgenannten Dachformen nicht als die geeigneten Dachformen eingeschätzt, um die erforderliche markante und hochwertige Fassaden- und Gebäudegestaltung zu erhalten, so dass diese Dachformen auch aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

8.4 Gestaltung der Einfriedungen

Festsetzung:

Die zu dem bahnparallelen öffentlichen Fuß- und Radweg orientierten Einfriedungen sind als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern mit einer Höhe von maximal 0,75 m auszuführen. Innerhalb der Pflanzungen liegende Zäune sind zulässig, wenn die Oberkante des Zauns unter der Heckenoberkante liegt. Die Laubhecken sind zu pflegen, durch nachträgliche Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Mischgebiet sind bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Anlagen die Parkierungsflächen entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen mit einer 1,60 m hohen Laubgehölzhecke einzugrünen und zu pflegen.

Begründung:

Aus gestalterischen Gründen ist eine homogene Ausführung der Einfriedung entlang des nördlich gelegenen Fahrradweges erforderlich. Wie auch in den benachbarten Baugebieten, ist die Einfriedung entlang des Fahrradweges als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern mit einer Höhe von maximal 0,75 m auszuführen. Falls Zäune vorgesehen sind, müssen diese aus gestalterischen Gründen innerhalb der Pflanzung liegen und die Oberkante des Zauns muss unterhalb der Oberkante der Hecke liegen. Im Mischgebiet sind die Parkierungsflächen aus den genannten Gründen entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen mit einer 1,60 m hohen Laubgehölzhecke einzugrünen und zu pflegen. Aufgrund der relativen Höhe der Hecke sowie aus gestalterischen Gründen sind hier keine innerhalb der Pflanzung liegenden Zäune zulässig.

8.5 Lage der Satelliten- und sonstigen Außenantennen

Festsetzung:

Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind nur an zu den Innenhöfen hin orientierten Fassaden- und Dachflächen zulässig.

Begründung:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und vor allem des Straßenbildes der Bruder-Klaus-Straße und der Alemannenstraße vermieden werden. Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind deshalb lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Städtebauliche Zielsetzung bei der Zulässigkeit von Satellitenantennen und sonstige Außenantennen ist, dass diese nur an den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden und Dachflächen zulässig sind und die von den öffentlichen Flächen aus sichtbare Gebäudegestaltung nicht durch derartige Anlagen gestört wird.

8.6 Werbeanlagen

Festsetzungen:

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fremdwerbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe (Attika) oder auf Flachdächern ist unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Werbeanlagen eine Höhe von 1,0 m und eine Gesamtwerbefläche von 4 m² und im Mischgebiet eine Höhe von 1,5 m und eine Gesamtwerbefläche von 10 m² nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind keine selbständigen Werbeanlagen (z. B. Fahnen, Stelen, Pylone u. a.) zulässig.

Im Mischgebiet ist eine selbständige, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlage (Sammelwerbeanlage) zulässig. Diese darf eine Höhe von 4,0 m und eine Gesamtwerbefläche von 10 m² nicht überschreiten.

Begründung:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und vor allem des Straßenbildes der Bruder-Klaus-Straße und des neuen Platzes vermieden werden. Das angestrebte hochwertige Stadt- und Straßenbild würde durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Werbeanlagen stark beeinträchtigt, weshalb eine Einschränkung dieser Anlagen zwingend erforderlich ist. Weiterhin soll das Erscheinungsbild der Gebäude nicht von Werbeanlagen im Fassadenbereich geprägt werden. Werbeanlagen werden aus den geschilderten Gründen nur zugelassen, wenn es sich um Einrichtungen an der Stätte der Leistung handelt, diese die Fassade nicht dominieren und die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschreiten. Aus diesem Grund werden auch Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe von Gebäuden ausgeschlossen und die Größe und Anzahl von sogenannten

selbständigen Werbeanlagen wie z. B. Fahnen, Stelen, Pylone u. a beschränkt. Durch die Zulässigkeit größerer Werbeflächen im Mischgebiet wird die stärkere gewerbliche Orientierung des Mischgebietes berücksichtigt.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

Aufgrund der Lage im städtischen Ballungsraum, der gewerblichen Betriebe innerhalb des Plangebiets sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bahntrasse und zur westlich Schneckenburgstraße wurden im Rahmen des Bebauungsplans die zu erwartenden Schallimmissionen untersucht (Verf.: Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Ing. Wolfgang Rink, Bebauungsplan Bruder-Klaus-Straße Nord, Prognose und Beurteilung Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet, Reute, 12/2012 sowie ergänzende Stellungnahme des Gutachters vom 22.11.2012).

9.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Im Plangebiet sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die kurz- bis mittelfristig zugunsten der geplanten Wohnbebauung auf andere Grundstücke außerhalb des Plangebiets verlagert werden, so dass auf eine vertiefte Untersuchung der von diesen Betrieben ausgehenden Immissionen verzichtet wurde. Außerdem wurden die folgenden Gewerbebetriebe bereits im Rahmen des westlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Schneckenburgstraße/Bruder-Klaus-Straße' untersucht:

9.2.1 Handelsgesellschaft auf dem Flurstück Nr. 1743/66

Auf dem Flurstück Nr. 1743/66 (Bruder-Klaus-Straße 50) befindet sich ein Farbenfachmarkt, von dem jedoch keine maßgeblichen Schallemissionen ausgehen, da der Betrieb bereits heute verpflichtet ist, vor den Fassaden der Wohnbebauung entlang der Südseite der Bruder-Klaus-Straße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Deshalb ist davon auszugehen, dass durch die Handelsgesellschaft in der Bruder-Klaus-Straße 50 keine im Sinne der TA Lärm unzulässige Lärmeinwirkung verursacht wird.

9.2.2 Speditionsgesellschaft

Weiter östlich befindet sich das Betriebsgrundstück Robert-Gerwig-Straße 10, das durch einen Spedition genutzt wird. Im Jahr 2010 hatte die Spedition sieben eigene Lastkraftwagen. Außerdem wird das Betriebsgelände durch 20 bis 30 Lastkraftwagen von Fremdspeditionen genutzt. Nach Aussage der Geschäftsführung ist ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraums ‚tags' mit Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgrundstück zu rechnen, und zwar innerhalb des Zeitraums zwischen 7.00 und 19.00 Uhr. Bei der Spedition ist trotz der Betriebszeiten in den Tagesstunden davon auszugehen, dass von dem Betrieb störende Emissionen auf unmittelbar in der Nachbarschaft gelegene Wohnnutzungen ausgehen. Durch die kurzfristig geplante Verlagerung des Betriebes im 2. Quartal des Jahres 2013 kann jedoch auf die detaillierte Untersuchung der von dem Speditionsbetrieb ausgehenden Emissionen verzichtet werden.

9.2.3 Gebäude Robert-Gerwig-Straße 12

Im Gebäude Robert-Gerwig-Straße 12 sind eine Lehranstalt für Massage und Krankengymnastik, ein Bewegungsraum der Volkshochschule, eine Yoga-Schule sowie im Zusammenhang mit der Yoga-Schule ein Tanzstudio angesiedelt. Diese Nutzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke oder ggf. auch als nicht-störende Gewerbebetriebe einzustufen, die teilweise in Allgemeinen Wohngebieten (nur Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke) oder auch in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Die genannten Nutzungen genießen im Rahmen der derzeitigen Genehmigungssituation Bestandsschutz, aufgrund der benachbarten Wohnbebauung müssen diese gesundheits- und sportorientierten Nutzungen bereits heute die Anforderungen der nahegelegenen Wohnnutzungen (z. B. Gebäude Alemannenstraße 17 und 24, Bruder-Klaus-Straße 9 - 13) berücksichtigen (z. B. Schließen der Fenster in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende, kein überlautes Abspielen von Musik in diesen Zeiträumen etc.). Bei der Genehmigung von neuen, ggf. das Wohnen störenden Nutzungen (z. B. gewerbliche Nutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind die Anforderungen der benachbarten Wohnnutzungen grundsätzlich im Rahmen der Bau- oder Betriebsgenehmigung zu berücksichtigen. Weitergehende Maßnahmen auf der

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da die Nutzungen in Allgemeine Wohngebieten und Mischgebieten allgemein zulässig sind. Durch die im Plangebiet beabsichtigte Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten erfolgt des Weiteren aufgrund der bereits realisierten, nahegelegenen Wohnbebauung auch keine Verschlechterung der Situation für die genannten gesundheits- und sportorientierten Nutzungen.

9.3 Verkehrsbedingte Schallimmissionen

Im Beiblatt zur DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau' werden Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Sie sind keine Grenzwerte, d. h. sie unterliegen im Einzelfall der planerischen Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich nach DIN 18005 die Orientierungswerte erfahrungsgemäß oft nicht einhalten. Da das Plangebiet aufgrund der Lage und der dadurch bedingten Verkehrsbewegungen ein deutlich vorbelasteter Bereich ist, wurde im Rahmen des Gutachtens erwartungsgemäß eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts an den Immissionsorten festgestellt.

Aus den im Schallgutachten ermittelten Ergebnissen folgt, dass im Baugebiet die für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebenden Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 55 dB(A) ‚tags' und 45 dB(A) ‚nachts' sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) ‚tags' und 49 dB(A) ‚nachts' überschritten werden. Trotz der bestehenden Schallvorbelastung müssen den zukünftigen Bewohnern und Nutzern gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert werden können. Geht man davon aus, dass zumindest bei verkehrsbedingten Schallimmissionen die Immissionsquelle aus mehreren Gründen nicht beseitigt werden kann, kommen folgende Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle
- Anpassen der Wohnungsgrundrisse
- Abrücken der geplanten Bebauung in ‚ruhige Bereiche'
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

9.3.1 In Erwägung gezogene Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und / oder -wälle sind aus mehreren Gründen problematisch. Vor allem aus gestalterischer Sicht sind aktive Schallschutzelemente in städtischen Räumen nicht akzeptabel und aufgrund der fehlenden Platzreserven in der Regel auch nicht realisierbar. Zudem würden selbst bei einer 5,0 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahntrasse die Obergeschosse der geplanten Gebäude nicht mehr im Schallschatten der Schallschutzmaßnahme liegen und müssten durch zusätzliche passive Maßnahmen geschützt werden. Aus diesen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht weiter verfolgt.

Anpassen der Wohnungsgrundrisse

Diese Möglichkeit zur Optimierung der Schallsituation wurde bereits zu einem frühzeitigen Zeitpunkt bei der Gebäudeplanung umgesetzt. Die Wohn- und Schlafräume werden nach Möglichkeit zu den schallabgewandten Gebäudeseiten und die Gebäudeerschließung (Treppenhäuser, Laubengänge etc.) oder sonstige Nebenräume zu den schallzugewandten Gebäudeseiten orientiert. Aufgrund der vielen Schallquellen ist dies jedoch nicht bei allen Wohn- und Schlafräumen möglich.

Abrücken der Bebauung

Aufgrund der fehlenden Platzreserven an diesem integriert gelegenen Standort sowie der bereits bestehenden Erschließungsanlagen kommt ein Abrücken der geplanten Bebauung von den beschriebenen Immissionsquellen nicht in Frage.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können als weitere Alternative passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen

werden. Für die exakte Auslegung der Mindestanforderungen nach VDI 2719 und DIN 4109 ist die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, der Nutzungsart, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und der Bauausführung erforderlich. Da im derzeitigen Planungsstand nur die berechneten Außengeräuschpegel und die geplanten Nutzungen bekannt sind, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen noch nicht exakt festgelegt werden. Es empfiehlt sich demzufolge die Festsetzung sogenannter ‚Lärmpegelbereiche' (LPB) im Bebauungsplan.

9.3.2 Erweiterte Schallschutzbestimmungen gem. DIN 4109-1 (Entwurf)

Für zum Schlafen genutzte Räume gelten die höheren Anforderungen gemäß Entwurf der DIN 4109-1. Abweichend von den Vorgaben der DIN 4109 ist gemäß DIN 4109-1 Entwurf die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, auf der Grundlage der "zum Schutz des Nachtschlafs" ermittelten, "maßgeblichen Außengeräuschpegel" zu bestimmen.

Für die zur Schienenstrecke orientierten Fassaden ergibt sich gemäß der Entwurfsfassung der DIN 4109-1, welche allerdings nicht zur allgemeinen Anwendung geeignet ist, ein um 1 bis 2 Stufen höherer Lärmpegelbereich für zum Schlafen genutzte Räume als gemäß DIN 4109.

Für die zur Bruder-Klaus-Straße orientierte Südfassade errechnet sich gemäß DIN 4109-1 Entwurf ein um 1 Stufe geringerer Lärmpegelbereich als gemäß DIN 4109, da sich gemäß DIN 4109 bei Straßenverkehrslärm "der maßgebliche Außengeräuschpegel zum Schutz des Nachtschlafes …" aus dem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 5 dB(A)" ergibt (anstatt eines Zuschlags von 10 dB(A) bei Schienenverkehrslärm). Die Straßenverkehrslärmeinwirkung "nachts" unterschreitet jedoch die Straßenverkehrslärmeinwirkung "tags" um ca. 10 dB(A). Sofern die Bebauung der einzelnen Grundstücke in mehreren Abschnitten erfolgt und zunächst lediglich die Baukörper an der Bruder-Klaus-Straße errichtet werden, sind für die Nordfassade dieser Baukörper höhere Immissionspegel bzw. Lärmpegelbereiche anzusetzen.

Auf der Basis der angegebenen Zuordnung von Außenflächen zu Lärmpegelbereichen kann in Kenntnis der geplanten Raumnutzung und der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ermittelt und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sichergestellt werden. Die DIN 4109 bzw. die DIN 4109-1 Entwurf gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. Das bedeutet, dass die zum Schlafen genutzten Räume nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden dürfen, sofern vor diesen Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird. Falls keine natürliche Belüftung über eine "ruhige" Fassade möglich ist, muss ein ausreichender Luftaustausch durch eine Lüftungsanlage sichergestellt werden. Den Bauherren wird deshalb empfohlen, die Vorgaben der DIN 4109-1 Entwurf bei der weiteren Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

9.3.3 Erforderlicher Schallschutz

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden deshalb im Bebauungsplan gemäß der Empfehlung des Lärmgutachtens Lärmpegelbereiche auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Für baulich genutzte Bereiche bezieht sich die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf Baugrenzen oder Gebäudefassaden. Zu den Lärmpegelbereichen werden die für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. R' w. res) der Außenbauteile im Textteil des Bebauungsplan angegeben. Auf diese Weise können zumindest auf der planungsrechtlichen Ebene die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsimmissionen gesichert werden. Die abschließende Konkretisierung der Schallschutzmaßnahmen ist bauseits zu behandeln und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

9.4 Erschütterungsschutz

Es hat sich bei anderen Bauvorhaben im Nahbereich der Bahntrasse gezeigt, dass die Erschütterungen über den im Allgemeinen für verträglich eingestuften Werten liegen können. Durch entsprechende technische Vorkehrungen können die Erschütterungen jedoch insoweit gemindert werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Das Thema der bahnverkehrsbedingten Erschütterungen ist bauseits zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

10 Zukünftige Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Mischkanalisation in den umliegenden Straßenzügen wird erhalten und für die zukünftige Entwässerung des Plangebiets genutzt. Da eine Dachbegrünung positive Folgen für die Hydraulik hat, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind. Durch eine Dachbegrünung erfolgt im Regelfall eine wirksame Kappung der Regenwasserspitzen, weshalb durch diese Maßnahme die bestehende Mischkanalisation ausreichend entlastet wird.

11 Umgang mit Bodenbelastungen, Kampfmittel

11.1 Bodenbelastungen und Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Altstandorte oder Bodenbelastungen. Gefährdungen von Schutzgütern sowie sonstige Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sind nicht zu erwarten. Ggf. könnten sich entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen im Untergrund befinden, so dass mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen ist. Des Weiteren kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

12 Denkmäler nach Landesrecht, Bodendenkmälern

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Von dem Bauvorhaben sind jedoch möglicherweise Teile der barocken Festungsanlage Petershausen betroffen, weshalb ein entsprechender Hinweis auf das mögliche Vorhandensein dieses Bodendenkmals in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen wurde.

13 Hinweise

Zu den folgenden Themenbereichen wurden Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Bodendenkmäler / Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentierung und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Retention und Nutzung von Niederschlagswasser

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der festgesetzten Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Grundwassereintritt bei Baumaßnahmen

Grundwassereintritte bei Bauarbeiten sind gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grund-

wasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Herstellen von Verkehrsflächen

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge der erforderlichen Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Einwirkungen durch den Bahnverkehr

Entlang der Trasse der Deutschen Bahn AG muss mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb gerechnet werden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Unterschreitung der Werte der Energieeinsparungsverordnung (EnEV)

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude wird empfohlen, die Werte der EnEV um mindestens 30 % zu unterschreiten.

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen i. S. d. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nicht im Zeitraum vom 01. März bis inklusive 30. September durchgeführt werden.

Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor dem Um- und Anbau bzw. Abriss vorhandener Bauten gutachterlich zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Vögel oder andere Tierarten wie z. B. der Siebenschläfer im Sinne § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. In diesem Falle ist die zuständige Naturschutzbehörde einzuschalten und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Artenschutzüberprüfung ist rechtzeitig durchzuführen, um das notwendige Zeitfenster für die Durchführung der Maßnahmen sicher zu stellen.

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen

Bei Bauvorhaben ist die kommunale Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen nach § 74 Abs. 2 Ziffer 6 LBO zu berücksichtigen.

Kinderspielflächen gemäß LBO

Gemäß § 9 Abs. 2 LBO ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Erweiterte Schallschutzbestimmungen gem. DIN 4109-1 (Entwurf)

Anhand der Zuordnung von Außenflächen zu Lärmpegelbereichen kann in Kenntnis der geplanten Raumnutzung und -geometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile ermittelt und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sichergestellt werden. Die DIN 4109 bzw. die DIN 4109-1 (Entwurf) gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. Zum Schlafen genutzte Räume dürfen deshalb nicht über geöffnete bzw. gekippte Fenster belüftet werden, sofern vor diesen Fassaden der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird. Falls keine natürliche Belüftung über eine "ruhige" Fassade möglich ist, muss ein ausreichender Luftaustausch durch eine Lüftungsanlage sichergestellt werden. Die Vorgaben der DIN 4109-1 (Entwurf) sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Tiefgaragenausfahrt

Der Anschluss der Tiefgaragenausfahrtrampe an den öffentlichen Verkehrsraum ist so zu errichten, dass sich zum Ende eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer maximalen Steigung von 5 bis 6 % ergibt, damit der aus-

fahrende Verkehrsteilnehmer übersehen kann, ob er z. B. Fußgängern Vorrang einräumen muss. Die entsprechenden Sichtfelder sind zur besseren Übersicht ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.

14 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Privateigentum. Für die weitere Umsetzung des Bebauungsplan sind aufgrund der überschaubaren Anzahl von Grundstücke und Eigentümer keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

15 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung und -bericht im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplan
Vor dem Hintergrund der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Verf.: lohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück - Untersee in Konstanz auf der Grundlage des Rahmenplans ‚Petershauser Straße' Stuttgart, 02/2007) zur 17. FNP-Änderung eine Abschätzung der auf der Flächennutzungsplanebene erkennbaren erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bewertet die Auswirkungen der 17. Flächennutzungsplanänderung, Petershauser Straße – Von Emmich-Straße auf der Grundlage des bereits in einer detaillierten Ausarbeitung vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans ‚Quartier Bahnhof Petershausen'.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegenden Planungen nicht zu erwarten. Ein Gefährdungspotenzial geht lediglich von der möglichen Beeinträchtigung der Gesundheit der zukünftigen Bewohner und Werktätigen durch (Verkehrs)Lärm aus. Diese möglichen Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens vermeiden oder minimieren. Auf die Schutzgüter ‚Landschaftsbild' und ‚Freizeit und Erholung' sind nach der Umsetzung der Planung positive Auswirkungen zu erwarten. Im Allgemeinen ist darauf zu achten, dass die durch den Rahmenplan und den vorliegenden Umweltbericht definierten Qualitätsmaßstäbe in der weiteren Planung (Bebauungsplanung und Baugenehmigung) berücksichtigt werden.

In der Gesamtbetrachtung erweist sich die Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich – wie im Rahmen der Planungen für das Areal ‚Bahnhof Petershausen' vorgesehen ist – als die Planungsalternative mit den geringsten Umweltauswirkungen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die Prüfung im Rahmen des Umweltberichts ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Art und Umfang der Bebauungspläne zu erwarten sind.

15.1 Artenschutz

Aufgrund der weitgehenden Überbauung hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für den Artenschutz. Signifikante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogel-Populationen sind nicht zu erwarten. Baubedingte Tötungen von Individuen (v. a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern werden dadurch vermieden, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie eine evtl. erforderliche Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeiten erfolgt (vgl. Hinweise). Eine Zerschneidung von Funktionsbeziehungen der betreffenden Vogelarten ist nicht zu erwarten.

Für die Gebäude Fa. Gradmann, Bruder-Klaus-Str. 50 sowie die Gebäude der Fa. Holenstein und Gebäude ehemalige Fa. Mikschl, Bruder-Klaus-Straße in 78462 Konstanz erfolgte wegen des geplanten Abrisses im Jahr 2013/2014 bereits eine Prüfung der Belange des Artenschutzes (Verf.: Luis Ramos, Kressbronn) mit folgendem Ergebnis überprüft:

15.1.1 Untersuchung Gebäude Fa. Gradmann, Bruder-Klaus-Str. 50.

Neben den Kontrollen am 19.10.2012 und 19.12.2012 wurde eine abschließende Winterkontrolle am 01.03.2013 durchgeführt. Dabei wurde mittels Sichtkontrolle die gesamten Blende Fa. Gradmann-Flachdachgebäude auf Fledermäuse (lebende Tiere, Kadaver) und Kotpellets hin nochmals geprüft. Das

Flachdachgebäude (Industriehalle) besitzt an allen vier Seiten eine Blende mit rund 1,5 bis 3 cm Breite. In diesem Spalt ist schwerpunktmäßig innerhalb der rot markierten Bereiche relativ viel Kot einer kleinen Fledermausart nachgewiesen worden.

Fazit zur Zwischenprüfung

Dieses Quartier dient den Erkenntnissen nach Fledermäusen nicht als Winterquartier, sondern (vermutlich) als Sommerquartier bzw. sogar (vermutlich) als Wochenstubenquartier (Fund eines subadulten Individuums) einer kleinen Fledermausart. Dies gilt es nun abschließend ab März 2013 bis einschließlich Herbst 2013 zu prüfen (aufgrund Ausflugszählungen etc.). Daher werden den bisherigen Erkenntnissen nach keine Beeinträchtigungen und somit auch keine Verbotstatbestände bei einem Abriss des Gebäudes zwischen dem 15. Oktober 2013 (besser nach dem 1. November 2013) und dem 15. März 2014 zu erwarten sein. D. h., dass dieser Abrisszeitraum (Wintertermin) nicht mit dem Sommerquartierzeitraum der Fledermäuse im Spaltenquartier kollidiert

15.1.2 Gebäude der Fa. Holenstein und Gebäude ehemalige Fa. Mikschl

Alle Gebäude sind einfach strukturierte industrielle Flachdachgebäude ohne Dachstuhlbereiche, bis auf Gebäude Nr. 2 (Anbau an der ehemaligen Autowerkstatt Geb. Nr. 3), das zwar ein flaches Giebeldach besitzt, aber aufgrund des Aufbaus (nur Eternitdachhaut ohne Zwischenräume, keine Spaltenbereiche) keine für Fledermäuse besonderen Quartierpotentiale aufweist (wie noch am 19.10.2012 vermutet). Alle Spalten und Räume unter Verschalungen waren einsehbar und kontrollierbar. Neben diesen Spalten sind keine weiteren Quartierpotentiale vorhanden.

Ergebnis der artenschutzfachlichen Überprüfung:

In allen Bereichen der Gebäude Nr. 4 (Fa. Holenstein), Nr. 3 (ehemals Autowerkstatt) und Anbau Nr. 2 erfolgten keine Nachweise von Fledermäuse (weder Winter-, noch Sommerquartiere) und Fledermausspuren (Kotpellets, Kadaver usw.), auch keine Nachweise alter Spuren (ehemalige Quartiere). Nur in dem Gebäude Nr. 4 (Fa. Holenstein) wurde in einem Bereich des Vordaches ein Schlafplatz (Ansammlung von typischem Sperlingskot unter dem Spalt) typisch für den Haussperling Passer domesticus nachgewiesen. Es kann ausgeschlossen werden, dass die Gebäude von Fledermäusen als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher eine weitere Untersuchung der Gebäude (z. B. in Form einer Ausflugszählung im Sommer) nicht notwendig.

Artenschutzrechtliches Fazit:

- Der Haussperling Passer domesticus ist nach dem BNatSchG besonders geschützt und wird in der Roten Liste Baden-Württemberg in der Vorwarnliste geführt. Im Umfeld sind in den älteren mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang der Bruder-Klaus-Straße mehrere Quartiere dieser Art festgestellt worden. Dabei wird es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um Brutplätze handeln.
- Da es sich hier um einen sporadischen Schlafplatz dieser Art handelt, sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr.1-3 BNatSchG zu erwarten.
- Fledermäuse: es wurden keine Nachweise von Fledermausbeständen erbracht, somit werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr.1-3 BNatSchG nicht erfüllt.
- Einem Abriss der Gebäude Nr. 4, Nr. 3 und Nr. 2 ist aus Sicht des Gutachters artenschutzrechtlich ganzjährig und ohne Einschränkungen zuzustimmen.

Aufgrund der Ergebnisse der beiden genannten Gutachten sind auf der Eben der Bauleitplanung keine CEF-Maßnahmen oder nachgeordnet FCS- Maßnahmen zu initiieren. Die Ergebnisse der beiden artenschutzrechtlichen Gutachten werden nochmals in einem abschließenden Gutachten zusammengeführt. Für den Bebauungsplan hat dies keine Konsequenzen, da die Belange des Artenschutzes im Rahmen der jeweiligen Abrissgenehmigung für das jeweilige Gebäude berücksichtigt werden müssen.

15.2 Baumbestand

Im Planungsgebiet sind mit Ausnahme einer Säulenschwarzpappel und einer Silberweide keine geschützten Bäume vorhanden. Die Erlen im südlichen Randbereich des Mischgebietes und auf dem Parkplatz unterliegen derzeit nicht dem Schutze der Baumschutzsatzung. Die Säulenschwarzpappel ist als ein potenzielles Quar-

tiersstandort für diverse Brutvogelarten, Fledermäuse etc. einzustufen. Daher ist eine Fällung nur im Winter zulässig.

15.3 Überschlägige Bilanzierung

Das Gebiet ist heute aufgrund der Nutzungen (Gewerbebetriebe, Bürogebäude, Spedition) fast zu 100 % versiegelt. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Überbauung des Areals mit Wohn- und teilweise Geschäftsgebäuden sowie mit großflächigen Tiefgaragenbauwerken. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Begrünung der Dachflächen der Hauptgebäude und der ggf. erforderlichen Nebenanlagen mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht, Begrünung der Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer mindestens 60 cm hohen Substratschicht, Anpflanzen von Bäumen), wird von einer angemessenen Kompensation des Eingriffs ausgegangen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches) sind zahlreiche neue Baumstandorte vorgesehen. Im Bereich des Fuß- und Radweges wurden bereits Baumpflanzungen und zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt.

16 Flächenbilanz

Größe des Bebauungsplangebiets	**ca. 1,87 ha**
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	ca. 0,38 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	ca. 0,56 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	ca. 0,38ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,4 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung

Konstanz, den 09.04.2013

Pesch & Partner
Architekten und Stadtplaner

Stuttgart / Herdecke, den 09.04.2013