ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT	**TROSSINGEN**
STADTTEIL	**TROSSINGEN**
LANDKREIS	**TUTTLINGEN**

Bebauungs-plan

>> SOLWEG III <<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	**Allgemein**
2.	**Erfordernis der Planaufstellung**
3.	**Abgrenzung des Plangebietes**
4.	**Verfahrensweg**
5.	**Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen**
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Regionalplan
6.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7.	**Planungskonzept**
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.4.5	Radweg
8.	**Ver- und Entsorgung**
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Abwasserreinigung
8.4	Stromversorgung
8.5	Fernmeldetechnik
8.6	Fernwärme
8.7	Abfall, Wertstoffe
9.	**Umweltbericht**
10.	**Bodenordnung**
11.	**Geologie**
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
11.3	Altlasten
11.4	
12.	**Immissionen**
12.1	Geplantes Bildungszentrum
12.2	Bestehendes Kleinspielfeld und Spielplatz

Ziffer	Inhalt

13.	**Örtliche Bauvorschriften**
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungen
13.4	Werbeanlagen
14.	**Abwägung (Zusammenfassung)**
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	**Städtebaulichen Daten**
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
15.4	Anzahl der Grundstücke
15.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Trossingen besteht aus den Stadtteilen Trossingen und Schura. Sie ist mit ca. 15.400 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreis Tuttlingen. Trossingen liegt zwischen dem Schwarzwald und der Schwäbischen Alb am Rande des Heubergs.
Die „Hochschule für Musik Trossingen" ist europaweites Aushängeschild der Stadt und ein kultureller Meilenstein in der Region.
Im Regionalplan des Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, ist Trossingen als Unterzentrum ausgewiesen und ist somit Verdichtungsraum im ländlichen Raum. Gleichmaßen sagt der Regionalplan hierzu auch aus, dass die Einwohnerzahl gehalten werden muss (entgegen dem landesweiten Trend). Die Stadt Trossingen hat mittlerweile nahezu keine kommunalen Wohnbaugrundstücke mehr anzubieten. Damit ist die weitere Entwicklung von Trossingen vorerst gestoppt. Dies ist im Sinne des Regionalplans und der Landesentwicklung negativ; somit schnellstens zu beheben. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen werden hier Flächen im Bereich Solweg III vorgehalten, um weiteren Wohnraum schaffen zu können. Die Stadt hat sich dazu entschlossen, dass die Entwicklung Solweg III mittelfristig als Wohnbauentwicklungsfläche bauleitplanerisch überplant und realisiert werden soll.
Um dieses Projekt stemmen zu können, hat sich der Gemeinderat der Stadt Trossingen dazu entschieden einen Partner mit in die Planung und Realisierung einzubinden. Hier fiel die Wahl auf die Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg e.G. mit Sitz in Trossingen. Die Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg e.G. wird sowohl die Planung als auch die Realisierung des künftigen Wohngebiets „Solweg III" übernehmen. Gleichermaßen wir die Vermarktung der Wohnbaufläche durch die Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg e.G. erfolgen. Die Planungen werden einvernehmlich zwischen Stadt und Baugenossenschaft Donau–Baar–Heuberg e.G. vorangetrieben; die Planungshoheit liegt allerdings nach wie vor bei der Stadt Trossingen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Trossingen liegt zwischen den Oberzentren Tuttlingen und Villingen-Schwenningen. Der gesamte Ort ist topographisch bewegt und landschaftlich reizvoll. Die Stadt Trossingen liegt sehr idyllisch und ist ländlich geprägt, mit herrlichen Blickbeziehungen vor allem auf die Schwäbische Alb.

Das vor etlichen Jahren erschlossene Wohngebiet „Albblick I" ist mittlerweile bis auf wenige private Grundstücke belegt. Somit kann die Stadt nahezu keine Wohnbaufläche mehr an Bauwillige veräußern, was aber aufgrund der Lage aber aus infrastrukturellen Gründen zwingend notwendig wäre, vor allem da reges Interesse an Baugrund in Trossingen besteht.

Durch das Interesse der Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg e.G., die Fläche des „Solweg III" als Wohnbaufläche zu entwickeln, hat sich der Gemeinderat von Trossingen dazu entschlossen, für den Bereich „Solweg III" einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei legt der Gemeinderat großen Wert darauf, dass das künftige Wohngebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung steht.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die im Planbereich angesiedelte Firma Walter Straßenbau KG große Teile ihres Firmenareals in das neu geschaffene Interkommunale Gewerbegebiet "Neuen" auslagern wird. Somit kann aus einer bisherigen Gewerbeeinheit hochwertiger Wohnbaugrund entstehen. Gleichermaßen können latent bestehende Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe dauerhaft beseitigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan "Solweg III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Wohnbauentwicklung der Stadt Trossingen geschaffen werden. Speziell muss dabei die bestehende Wohnbaunutzung im Bereich der "Rottweiler Straße" einerseits, und das Baugebiet "Albblick I" anderseits berücksichtigt werden. Die Planung ist auf diese städtebaulichen Vorgaben abzustimmen. Die Bauleitplanung ist so angelegt, dass die Voraussetzung für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden kann; diesbezüglich war auch die sparsame und effiziente Erschießung der Flächen von enormer Wichtigkeit. Dies auch unter dem Aspekt, dass die künftigen Flächen auch für junge Familien auf erträglichem Preisniveau gehalten werden sollen.

Weitere wichtige Städtebauliche Ziele waren:

a) Schaffung von Wohnbauflächen, deren Fläche im Mittel ca. 620 m² betragen sollen. Damit möchte die Stadt Trossingen, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprechen und geleichermaßen attraktive Grundstücke für Einzelgebäude schaffen. Durch eine Mischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern soll modernes, städtisches Wohnen geschaffen werden. Rechnerisch wird die Einwohnerdichte bei ca. 85 EW/ha liegen.

b) Durch die Verdichtung des Maßes der baulichen Nutzung in Übergang zu den bestehenden Strukturen soll auf diese städtebaulich angemessen reagiert werden.

c) Im Flächennutzungsplan sind im Bereich der Übergangs von Planstraße D + C Flächen für eine "Umgehungsstraße" vorgesehen. Hier hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, einen 12,5 m breiten Korridor im öffentlichen Eigentum zu belassen, damit die Straße bei Bedarf realisiert werden kann.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Solweg III<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

4. VERFAHRENSWEG

Die Stadt Trossingen bildet mit den Gemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen. Eine der zentralen Aufgaben der VG ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP). Im derzeit rechtswirksamen FNP der VG Trossingen ist für das Plangebiet "Solweg III" eine Fläche von ca. 2,2ha vorgesehen.
Der Gemeinderat der Stadt Trossingen hat am 20.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Solweg III" gefasst.

Am 07.04.2014 wurden die Vorentwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Solweg III" im Gemeinderat öffentlich beraten und festgestellt. Gleichermaßen hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Bebauungsplan-Verfahren weitergeführt werden soll. Die Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurden beschlossen.

Nachfolgend wurden nun die Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig um Stellungnahme gebeten. Diese Beteiligung fand vom 25.04.2014 bis 30.05.2014 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 22.04.2014 bis 30.05.2014 beim Stadtbauamt der Stadt Trossingen durchgeführt.

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und aufgearbeitet wurden, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 03.11.2014 über sie beraten und entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Solweg III" festgestellt und beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat schließlich entscheiden, dass die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Solweg III" für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen; gleichermaßen sind die Behörden und TöB von der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB zu benachrichtigen.

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung die praktische Umsetzung des nördlichen Grünstreifens (PFF 7) nicht gesichert werden konnte, wurde dieser wieder aus der Planung entnommen. Dadurch musste auch die Grünordnung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz geändert werden. Dies erforderte eine erneute öffentliche Auslegung.
Der Gemeinderat hat am 26.01.2015 diese erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichermaßen wurde hierzu beschlossen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten Bereichen abgegeben werden können (§ 4a (3) Satz 2 BauGB). Nachfolgend wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich ausgelegt.

Nachdem die Stellungnahmen und Anregungen aus der ersten und der erneuten öffentlichen Auslegung aufgearbeitet wurden, hat der Gemeinderat am 29.06.2015 diese beraten und sie beschlossen. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird nachfolgend dem Landratsamt Tuttlingen angezeigt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Trossingen ist das Plangebiet mit ca. 2,2 ha als Wohnbaufläche im Bereich "Solweg III" abgedeckt. Die vorliegende Planung umfasst ca. 4,0 ha.

Diese Differenz in der Fläche setzt sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

a) Überschreitung Norden (0,6 ha)

   Die Überschreitung nach Norden ist durch die im FNP ausgewiesene Wohnbauentwicklungsfläche "Solweg IV" abgedeckt.

b) Überschreitung nach Süden (0,2 ha)

   Die Überschreitung in den südlichen Teil ist nur marginal und betrifft ausschließlich Innenbereichsflächen

c) Überschreitung nach Westen (0,9 ha)

   Die Überschreitung nach Westen ist städtebaulich sinnvoll und vor allem zur Überplanung enorm wichtig. Im bisherigen FNP ist hier eine Trasse für eine spätere Umgehungsstraße vorgesehen. Die Trasse wird im Bebauungsplan leicht verändert mit einem 10 m breiten Korridor ebenfalls aufgenommen. Hier kann eine Entwicklung aus dem FNP angenommen werden, da dieser nicht parzellenscharf zu sehen ist.

Insgesamt kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Die kleinen Differenzen können in einer kommenden Fortschreibung abgeglichen werden. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen hat hierzu stattgefunden.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Solweg III" grenzt an folgende Bebauungspläne an, bzw. schneidet in diese ein:

a) Solweg II

b) Albblick I

5.3 Regionalplan

Die Stadt Trossingen ist Regionalplan des Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg als Unterzentrum ausgewiesen. Durch die Lage zwischen den Oberzentren Tuttlingen und Villingen-Schwenningen wird der Einfluss von Trossingen zusätzlich herausgehoben. Zielsetzung für Unterzentren ist u.a. der Erhalt der Einwohnerzahl.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Plangebiet "Solweg III" liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Trossingen. Das Dr.-Ernst-Hohner-Konzerthaus liegt ca. 250 m südlich des Plangebiets, ebenso das Schulzentrum der Stadt Trossingen. Östlich grenzt das bisherige Wohnbaugebiet "Albblick I" an das Plangebiet an. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen bewirtschaftet. Auf ca. 15% der jetzt überplanten Fläche befinden sich die Lager- und Abstellflächen der Fa. Walter Straßenbau KG. Im Plangebiet verläuft ein sehr tief liegender Sammelkanal mit DN 800. Insgesamt sind keine landschaftsprägenden und hochwertigen Strukturen im Plangebiet zu erkennbar. Das Plangebiet umfasst ca. 40.000 m² (4,0 ha).

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet,

dass die bereitstehenden Flächen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit, setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweise Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten, sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Trossingen.

Gleichermaßen gilt es die innerstädtischen Nutzungen zu stärken und Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit (nach BauNVO) generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbe- und Dorfgebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der kleinstädtischen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

Die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Hier sind genügend Betriebe in der Innenstadt vorhanden. Hier soll keine Konkurrenzsituation zum Ortskern aufgebaut werden.

Im Bereich der „Planstraße B" sind auf der südlichen Seite Flächen ausgewiesen, welche für Garagen und Carport zur Verfügung stehen sollen. Dadurch kann der Bedarf an Stellplätzen für die Mehrfamilienhäuser an der „Planstraße B" abgedeckt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und der Struktur der umliegenden Bebauung und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse, Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl fixiert.
Die Planung sieht vor, dass die maximalen Höhenentwicklungen am Solweg und den „Planstraße A + B" am größten sind.

Im Bereich des „Solweg" sind III Vollgeschosse möglich, also analog zu den bestehenden Gebäuden.
Im zentralen Bereich des Gebiets Ecke „Planstraße B / Planstraße A" und entlang der östlichen Seite der „Planstraße A" sind IV Vollgschosse möglich.

Im Bereich der westlichen Seite der „Planstraße A" reduziert sich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III, um im weiteren Verlauf sich auf II weiter zu verringern.

Im Bereich zwischen „Planstraße C + D" wurden die maximalen Traufhöhen so gewählt, dass ein Obergeschoss als Vollgeschoss möglich ist. In den Bereichen zum Übergang zur freien Flur wurde die Traufhöhe so gewählt, dass das 2. Vollgeschoss möglich ist; eine weitere Nutzung des Daches aber nicht, bzw. nur erschwert und eingeschränkt möglich wäre. Die Traufhöhe ist so gewählt, dass auch moderne Bauformen wie Flachdächer oder flach geneigte Dächer hier 2-geschossig entstehen können. Damit reagiert die Planung auf die verschiedenen Gegebenheiten an den Rändern des Gebiets.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen(GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl bei II Vollgeschossen auf 0,8, bei III Vollgeschossen auf 1,0 und bei IV Vollgeschossen auf 1,2 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximal möglichen Größen. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig.

Die GRZ wird allerdings insoweit eingeschränkt, dass die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 anstatt 50% nur um 20 % betragen dürfen. Damit möchte der Gemeinderat die Versiegelung und Verdichtung des Gebiets begrenzen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der „offenen Bauweise" wird eine bedarfsorientierte, großzügige und vor allem den gängigen Bauformen und Bauarten angepasste Bauweise vorgeschrieben.

In den Bereichen mit 2-geschossiger Bebauung wird die „offene Bauweise" dahingehend beschränkt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser

zulässig sein sollen. Dies begründet sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach zur freien Flur hin die Volumina und Baumassen der Bauten abnehmen sollen.

7.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch 2 Anbindungspunkte an den bestehenden „Solweg" angebunden. Die „Planstraße B" schließt im südöstlichen Bereich an den „Solweg" an. In nordöstlicher Richtung wird durch die 2. Anbindung der „Planstraße A" an den „Solweg" eine optimal Anbindung an die vorgegebene Infrastruktur erreicht.
Die interne Erschließung wird durch Ringstraßen erreicht. So bilden die „Planstraße A" und „Planstraße B" einen Erschließungsring, welcher eine Sammelfunktion für den Aus „Planstraße C" und „Planstraße D" gebildeten 2. Erschließungsring übernimmt. Die Straßen sind mit 5,5 m Breite dimensioniert.
Im Rahmen der Planungen wurde untersucht, ob eine weitere Zufahrt von der „Rottweiler Straße" aus notwendig wird. Dazu wurden die Zahl der potentiellen Wohneinheiten und die daraus folgenden PKW-Bewegungen errechnet.

Folgende Ergebnisse wurden hier ermittelt:

	Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohneinheiten	150	140	160
Einwohner / WE	2,1	2,0	2,2
Einwohner	315	280	352
Wege / EW	2,8	2,5	3
Anzahl der Wege	882	700	1056
Anteil Fuss	14%	13%	15%
Anteil Rad	15%	14%	17%
Anteil ÖPNV	5%	4%	6%
Anteil PKW	66%	69%	62%
KFZ-Fahrten / EW	1,85	1,73	1,86
PKW-Besetzung	1,2	1,1	1,2
KFZ-Aufkommen	485	439	546

Besucherfahrten 0,15 pro WE	23	21	24
Ver- u. Entsorg. 3%-EW-Verk.	15	13	16
Sonstige Fahrten 5%-EW-Verk	24	22	27
Gesamtsumme	**547**	**495**	**613**
Berechung Maximallast			
Morgens (10 % Spitzenlast) Quellverkehr	**54**	**50**	**61**
Abends (10 % Spitzenlast) Zielverkehr	**54**	**50**	**61**

Die Berechnung zeigt, dass der zusätzliche Verkehr auf dem „Solweg" in Spitzenzeiten (morgens 6 Uhr bis 7 Uhr und abends 16 Uhr bis 18 Uhr) um ca. 60 Fahrzeuge/Stunde zunehmen wird. Dieser Mehrverkehr ist gering. Somit sind die beiden Anbindungen zum „Solweg" ausreichend.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird für die Verbindung der „Planstraße C" und „Planstraße D" ein 12,5 m breiter Korridor vorgesehen. Die Stadt Trossingen möchte sich hier die Option einer langfristig angedachten Entlastungsstraße nicht verbauen und hat deshalb einen Korridor beschlossen.

Im Bereich südlich der „Planstraße B" sind Flächen für Carport und Garagen vorgesehen. Diese sollen den Parkierungsbedarf für die Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken 1, 35 und 36 abdecken. Die öffentlichen Parkplätze südlich der „Planstraße B" werden dabei durch einen verkehrsberuhigten Erschließungsweg angebunden. Dieser kann später auch eine weitere Erschließungsfunktion für das angedachte Bildungszentrum übernehmen.

Gleichermaßen werden die Flächen für Carport (südliche Baugrundstück 2) ebenfalls über eine Mischverkehrsfläche angebunden. Diese mündet in einen öffentlichen Fußweg. Auch hier sind die Flächenmaße ausreichend, um später eine Wegeführung zum Bildungszentrum herstellen zu können.

7.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planbereichs >> Solweg III << an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine unweit entfernt gelegene Bushaltestelle in der „Hangenstraße".

Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten, bzw. wird der durch das Baugebiet entfallende Feldweg über einen neu herzustellenden Feldweg auf Flurstück 4682/2 kompensiert.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind.
Im Plangebiet sind insgesamt 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind geleichmäßig über das ganze Gebiet verteilt.
Für die Mehrfamilienhäuser entlang der „Planstraße B" werden südlich davon Flächen ausgewiesen, welche mit Carports oder Garagen bebaut werden können. Dabei sind die Carports entlang der „Planstraße B" vorgesehen; die Garagen aufgrund ihrer massiveren Bauweise südlich davon. Nicht-überdachte Stellplätze können auf beiden Flächen hergestellt werden.
Abweichend von den Vorgaben der LBO, werden für das gesamte Plangebiet 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben. Rechnerisch „halbe" Stellplätze sind aufzurunden. Damit soll gewährleistet werden, dass private Stellplätze in ausreichender Form vorhanden sind, um das Parkieren auf öffentlichen Straßen weitestgehend einzudämmen.

7.4.4 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz im Solweg angebunden. Im Bereich des Plangebiets sind straßenbegleitende Gehwege mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Im Bereich des Korridors für eine künftige Entlastungstrasse werden Gehwege mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen.
Für eventuelle Erweiterungen in nördlicher und westlicher Richtung werden in der Planung Fußweganschlüsse mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

In Richtung des künftigen Bildungszentrums wird ebenfalls ein fußläufiger Anschluss mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im >>Solweg<<. Die Konzeption sieht hier Ringleitungen vor, um eine reibungslose Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden an geeigneter Stelle zwei Überflurhydranten aufgestellt.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichen Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können.

Die Wasserleitung wird durch die Stadt Trossingen (SwTro) hergestellt und unterhalten.

8.2 Abwasserableitung

Für die Entwässerung und Klärung des Schmutzwassers sind die Stadtwerke Trossingen (Eigenbetrieb Abwasser) zuständig. In Absprache mit den SwTro wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert.
Die häuslichen Schmutzwässer werden in einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dieser mündet in die bestehende Mischwasserleitung im Bereich des „Solweg". Die Schmutzwassermenge ist von untergeordneter Bedeutung für die Kapazität der bestehenden Anlagen, sodass hier keine Probleme bei der Einleitung zu erwarten sind. Dies wird im weiteren Verfahren rechnerisch nachgewiesen.
Das anfallende Niederschlagswasser aus Dächern, Hofflächen und Straßenentwässerung wird über einen separaten Regenwasserkanal aufgenommen. Dieser muss bis ca. „Hinterweiden" / „Wielandstraße" gebaut werden, damit er dort am bestehenden RW-Kanal DN 600 angeschlossen werden kann. Diese Konzeption wird im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt festgeschrieben und in einer wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt.

Damit wird die Entwässerungskonzeption der aktuellen Gesetzeslage gerecht!

8.3 Abwasserreinigung

Das Planareal ist an die Kläranlage in Trossingen angeschlossen. Diese wird ebenfalls von den Stadtwerken Trossingen (SwTro) betrieben.
Dort wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können. Die Anlage ist derzeit für ca. 21.500 Einwohner ausgelegt.

8.4 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnTro (Stadtwerke Trossingen), durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.
Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen und städtebaulichen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

8.5 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

Mit Kabel BW wird der Anschluss an das Breitbandkabelnetz angestrebt.

8.6 Fernwärme

Das Plangebiet >>Solweg III<< wird an die örtliche Fernwärmeversorgung angeschlossen.
Die Heizzentrale liegt hierzu unweit im Bereich Dr.-Ernst-Hohner-Konzerthaus / Schulzentrum. Damit in wirtschaftlicher Entfernung zum Baugebiet.

8.7 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Baugenossenschaft Donau–Baar–Heuberg e.G. hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Diese Unterlagen sind Bestandteil dieser Begründung und liegen als Anlage bei.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebietes sichert die Baugenossenschaft Donau–Baar–Heuberg e.G. durch Erwerb von erforderlichen Flächen.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat sich im Bebauungsplan-Verfahren zu den anstehenden Geoformationen geäußert.
Es wurde dabei erläutert, dass nach geologischer Karte das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Arietenkalt-Formation) liegt. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Des Weiteren ist zu beachten, dass im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefern) zu rechnen ist. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen von Ölschieferlagen) wird objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dieser vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorgebrachte Hinweis wurde in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.3 Altlasten

Im Planungsgebiet ist dem Landratsamt Tuttlingen folgende Altlastverdächtige Fläche bekannt:

AS Litschlestraße 1 (Gelände der Firma Walter – Straßenbau)

Im Rahmen der Abwägung hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass die verdächtigen Flächen vorab erkundet werden sollten, damit schädliche Auswirkungen auf die künftigen Nutzer ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund wurde das Büro Breinlinger, Tuttlingen damit beauftragt, über den Bereich der Verdachtsfläche eine Erkundung zu erstellen und die Ergebnisse zu bewerten. Nach erfolgter Beprobung des Bodens wurden die Proben analysiert.

Es ist dabei festgestellt worden, dass unter den jetzigen versiegelten Flächen schadstoffbelastete Auffüllungen (Z2 und > Z2) anzutreffen sind. Diese sind nach Entsiegelung entsprechend den Angaben des Gutachtens zu entfernen und auf geeigneten Deponien einzubauen.

In die planungsrechtlichen Festsetzungen wurde der Hinweis auf die schadstoffhaltigen Flächen aufgenommen. Der Hinweis auf das Erkundungsgutachten vom 25.07.2014 wurde ebenfalls aufgenommen. Es wurde festgesetzt, dass die Altlasten vor Beginn der Erschließungsarbeiten beseitigt werden müssen. Gleichermaßen wurde auf die Abstimmungspflicht mit dem Landratsamt Tuttlingen verwiesen.

12. IMMISSIONEN

12.1 Geplantes Bildungszentrum

Die Stadt Trossingen hat in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Bildungszentrum in unmittelbarer Nähe (südlich) zum Wohngebiet „Solweg III" ausgewiesen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan wurde untersucht, inwieweit das künftige Bildungszentrum Auswirkungen auf eine Wohnbaunutzung im Bereich „Solweg III" haben könnte. Hierzu liegt ein Nutzungskonzept der Stadt Trossingen vor, welches die Grundlagen des künftigen Bildungszentrums regelt.

Die Ingenieurgesellschaft GSA Körner GmbH, Reichenau wurde damit beauftragt, die Verträglichkeit von Bildungszentrum (Sportplatz und Erweiterung Schule) zu untersuchen und zu beurteilen.
In der Gutachterlichen Stellungnahme vom 30.09.2014 kommt die Ingenieurgesellschaft zu Ergebnis, dass durch das geplante Bildungszentrum keine unzulässigen Werte hinsichtlich Schallimmissionen im Wohngebiet entstehen werden.

12.1 Bestehendes Kleinspielfeld und Spielplatz

Im Bereich zwischen dem geplanten Wohngebiet „Solweg III" und der „Solweghalle" befinden sich ein Kleinspielfeld und weitere Sport- und Freizeitanlagen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan wurde untersucht, inwieweit die bestehenden Anlagen Auswirkungen auf eine Wohnbaunutzung im Bereich „Solweg III" haben könnten.

Die Ingenieurgesellschaft GSA Körner GmbH, Reichenau wurde damit beauftragt, die Verträglichkeit der bestehenden Anlagen (Kleinspielfeld Spielanlagen) zu untersuchen und zu beurteilen.
In der Gutachterlichen Stellungnahme vom 30.09.2014 kommt die Ingenieurgesellschaft zu Ergebnis, dass durch die bestehenden Nutzungen keine unzulässigen Werte hinsichtlich Schalimmissionen im Wohngebiet entstehen werden.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Stadt Trossingen zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen ein maximaler Spielraum eingeräumt wird.

Zur Gestaltung eventueller Dachgauben wurde ein Passus aufgenommen um diese in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Damit sollen städtebauliche Vorgaben zur Wahrung der Dachlandschaft erfolgen.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.
Angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen sowie an die öffentlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 0,5 m eingehalten werden.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.
Um das städtebauliche Erscheinungsbild künftiger Gebäude nicht zu belasten, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass je Gebäude nur eine paraboloide Empfangsanlage zulässig sein soll. Deren Dimension wird dabei bis 80 cm Durchmesser begrenzt.

13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Ortsbildes berücksichtigen. Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nur am Ort der Leistung zulässig.

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Trossingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Solweg III<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung

- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes
- die Belange des Artenschutzes
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- die Belange der Nutzung regenerativer Energie
- die Belange des Immissionsschutzes
- die Belange der Altlastenbeseitigung

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange des ortsansässigen Einzelhandels, sowie der örtlichen Gastronomie
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen

- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche – neu	26.200 m²	2,62 ha	65,5 %
Fläche für Garagen	1.500 m²	0,15 ha	3,8 %
Straßen	5.000 m²	0,50 ha	12,5 %
Fuß- und Gehweg	1.800 m²	0,18 ha	4,5 %
Parkplätze und Zufahrten	650 m²	0,06 ha	1,5 %
Öffentl. Grünflächen – PFF 1	650 m²	0,06 ha	1,5%
Öffentl. Grünflächen – PFF 12	1.500 m²	0,15 ha	3,8 %
Öffentl. Grünflächen – PFF 4	500 m²	0,05 ha	1,3 %
Private Grünflächen – PFF 7	2.200 m²	0,22 ha	5,5 %
Gesamtfläche	**40.000 m²**	**4,00 ha**	**100 %**

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8 (bei 2 Vollgeschossen)

Allgemeines Wohngebiet (WA) 1,0 (bei 3 Vollgeschossen)

Allgemeines Wohngebiet (WA) 1,2 (bei 4 Vollgeschossen)

15.4 Anzahl der Grundstücke

Wohngebiet neu:	36 Grundstücke
EFH und DH:	27 Grundstücke
MFH:	9 Grundstücke

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg e.G. einen 1. Abschnitt erschließen.

Aufgestellt:

Trossingen den, 07.04.2014
geändert am 03.11.2014 / 26.01.2015

STADT TROSSINGEN 14 Landkreis Tuttlingen

.....
Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Trossingen den, 04.01.2016

STADT TROSSINGEN 14 Landkreis Tuttlingen

.....
Dr. Clemens Maier
Bürgermeister