



**STADT TROSSINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE SÄGE"

Verfahren nach § 13a BauGB

IN TROSSINGEN

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.05.2020

Ausfertigungsvermerk:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Lageplan | 18.05.2020 |
| planungsrechtliche Festsetzungen | 18.05.2020 |
| örtliche Bauvorschriften | 18.05.2020 |
| Satzungsbeschluss | 18.05.2020 |

Trossingen, 17.08.2020

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

Inkrafttreten der Satzung
am 27.08.2020 durch
ortsübliche Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB



THOMAS GRÖZINGER
DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

PFARRER-KÖHLER-STR. 3
78727 OBERNDORF a. N.
Telefon: 07423 / 865 77 04
Telefax: 07423 / 865 77 05

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Vorbemerkung zum Verfahrensverlauf..... | 1 |
| 2. Erfordernis der Planaufstellung..... | 2 |
| 2.1. Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 3 |
| 3. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 5. Bestehende Rechtsverhältnisse..... | 4 |
| 6. Ziele und Zwecke der Planung..... | 4 |
| 7. Städtebauliche Konzeption..... | 5 |
| 8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)..... | 6 |
| 8.1. Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 8.2. Maß der baulichen Nutzung und weitere wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen..... | 6 |
| 9. Verkehrliche Erschließung..... | 8 |
| 9.1. Feuerwehrzufahrten und Rettungswege..... | 8 |
| 10. Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 11. Altlasten..... | 8 |
| 12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft..... | 9 |
| 12.1. Umweltbericht..... | 9 |
| 12.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 10 |
| 13. Flächenbilanz..... | 11 |
| 14. Planverwirklichung und Bodenordnung..... | 11 |
| 15. Kosten..... | 11 |
| 16. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)..... | 11 |
| 16.1. Gestaltung baulicher Anlagen und Zulässigkeit einzelner Anlagen..... | 11 |
| 16.2. Anforderungen an Werbeanlagen..... | 12 |
| 16.3. Gestaltung der unbebauten Flächen..... | 12 |
| 16.4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung..... | 12 |
| 17. Zugehörige Planfassungen..... | 12 |

1. Vorbemerkung zum Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Trossingen am 09.04.2018 auf Grundlage des vorgelegten Bebauungskonzeptes des damaligen Vorhabenträgers gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Erschließungsplan gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB bzw. die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 08.06.2018 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2018. Erforderliche redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen wurden in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet. Auf dieser Basis wurde in der selben Sitzung der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Nachdem jedoch der damalige Planungsträger und Investor zwischenzeitlich von der Realisierung des Vorhabens Abstand genommen hat, konnte der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Zwischenzeitlich wurde durch einen neuen Investor eine aktualisierte Planung vorgelegt, die sich in den Grundzügen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs orientiert.

So bleiben die Anzahl der Gebäude und der Verlauf der Baugrenzen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe unverändert. Auch in der Höhenabwicklung gibt es keine Veränderungen. In Bezug auf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) gibt es minimale Verschiebungen, die sich aus der künftigen Dimensionierung der Tiefgarage ergeben. So wird die EFH für das Haus 1 um 20 cm abgesenkt und für das Haus 2 um 20 cm angehoben. Die Höhenlage von Haus 3 bleibt unverändert. Die EFH von Haus 4 und 5 wird um 30 cm angehoben. Die aktuell geplanten EFH liegen damit aber immer noch in der Toleranz des ursprünglichen BPlan-Entwurfs.

Als wesentliche Veränderung gegenüber der Ursprungsplanung ist die Reduzierung der Grundfläche der einzelnen Wohnungen zu nennen. So können nun insgesamt 62 Wohneinheiten anstelle von bisher 36 Wohneinheiten untergebracht werden. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, die zum größten Teil in der Tiefgarage untergebracht werden, die deutlich größer wird als bisher.

Zur Verteilung der Verkehrsströme erhält die Tiefgarage die Zufahrt von Westen von der Goethestraße her, während die Ausfahrt in die Schmutterstraße nach Süden vorgesehen ist.

Müllbehälter sollen künftig ebenso wie die Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude bzw. im Bereich der Tiefgarage untergebracht werden, so dass keine zusätzlichen baulichen Nebenanlagen im Bereich der Außenanlagen erforderlich werden.

Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume im Gebiet bleibt unverändert, außerdem ist weiterhin eine Grünfläche als Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Oberirdische Stellplätze sind wie bisher zusätzlich an der Schmutterstraße im Süden bzw. an der Egartenstraße vorgesehen, wobei an der Schmutterstraße ein Stellplatz explizit Stellplatz für Car-Sharing inklusive Fahrzeug mit Stromtankstelle vorgesehen wird. Die Regelung für diesen Stellplatz samt Fahrzeug erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Planfassungen (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes sowie Erschließungsplan mit Ansichten und Schnitten) werden entsprechend aktualisiert. Sofern erforderlich, werden auch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen angepasst.

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplanten Veränderungen nicht betroffen.

Zusätzlich wird nun außerdem eine extensive Dachbegrünung für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Der bereits gefasste Satzungsbeschluss wird aufgehoben, die geänderte Planung nach Billigung durch den Gemeinderat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Vergleich Planungsstand vom 10.07.2018 und der überarbeiteten Neufassung vom 29.04.2019:

| | Fassung vom 10.07.2018 | Fassung vom 29.04.2019 |
|--|---|--|
| Baugrenze: | unverändert | |
| Grundfläche je Gebäude: | ca. 18,4 m x 18,0 m | ca. 22,0 m x 20,5 m |
| GH max WA1 | unverändert bei 9,50 m | |
| GH max. WA2 | unverändert bei 12,00 m | |
| Haus 1 | EFH = 705,50 m ü.NN GHmax = 715,00 m ü.NN | EFH = 705,30 m ü.NN GHmax = 714,80 m ü.NN |
| Haus 2 | EFH = 705,50 m ü.NN GHmax = 717,50 m ü.NN | EFH = 705,70 m ü.NN GHmax = 717,70 m ü.NN |
| Haus 3 | EFH = 706,20 m ü.NN GHmax = 718,20 m ü.NN | EFH = 706,20 m ü.NN GHmax = 718,20 m ü.NN |
| Haus 4 | EFH = 704,50 m ü.NN GHmax = 716,50 m ü.NN | EFH = 704,80 m ü.NN GHmax = 716,80 m ü.NN |
| Haus 5 | EFH = 704,50 m ü.NN GHmax = 714,00 m ü.NN | EFH = 704,80 m ü.NN GHmax = 714,30 m ü.NN |
| Wohneinheiten gesamt: | 36 | 62 |
| Stellplätze oberirdisch | 14 | 16 |
| Tiefgaragen-Stellplätze | 46 | 97 |
| Tiefgaragen-Zufahrt | eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Schmutterstraße | Einfahrt und Ausfahrt räumlich getrennt über Goethestraße bzw. Schmutterstraße |
| Zugang Tiefgarage | über Gebäude | über Gebäude, zusätzlich drei gesonderte überdachte Zugänge |
| Spielplatz | 428 m ² | 225 m ² |
| Pflanzgebot Bäume | unverändert 9 Bäume | |
| Unterbringung Müll/Fahrräder etc. | oberirdisch | im Kellergeschoss, gesonderte Räume je Gebäude mit eigener Be- und Entlüftung |

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gebäude des ehemaligen Sägewerks Burgbacher wurden im Jahr 2010 abgebrochen. Seither liegen diese Flächen, die als Altlastenstandort 'Schmutterstraße 25-27' erfasst sind, brach.

Bereits im Jahr 2014 wurde ein Bebauungskonzept für diese innerstädtische Brache entwickelt, das die Errichtung von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorsah. Diese Planung wurde aus unterschiedlichsten Gründen nicht weiter voran getrieben. Auch in der Folge überarbeitete Bebauungs-Konzepte wurden schlussendlich nicht zur Realisierung gebracht.

Im Jahr 2018 hatte sich ein Investor gefunden, der das ursprüngliche Bebauungskonzept aus dem Jahre 2014 in optimierter bzw. leicht modifizierter Form realisieren wollte. Auf dieser Grundlage wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem bereits vorliegenden Bebauungs- und Erschließungskonzept basierte und dessen Realisierung in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Trossingen und dem Investor (Vorhabenträger) geregelt werden sollte.

Nachdem dieser Investor zwischenzeitlich von der Realisierung des Vorhabens Abstand genommen hat, konnte der Bebauungsplan trotz Satzungsbeschluss im Juli 2018 nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Das Bebauungsplan-Verfahren soll jetzt auf Basis einer modifizierten Planung durch einen anderen Vorhabenträger zum Abschluss gebracht werden.

2.1. Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

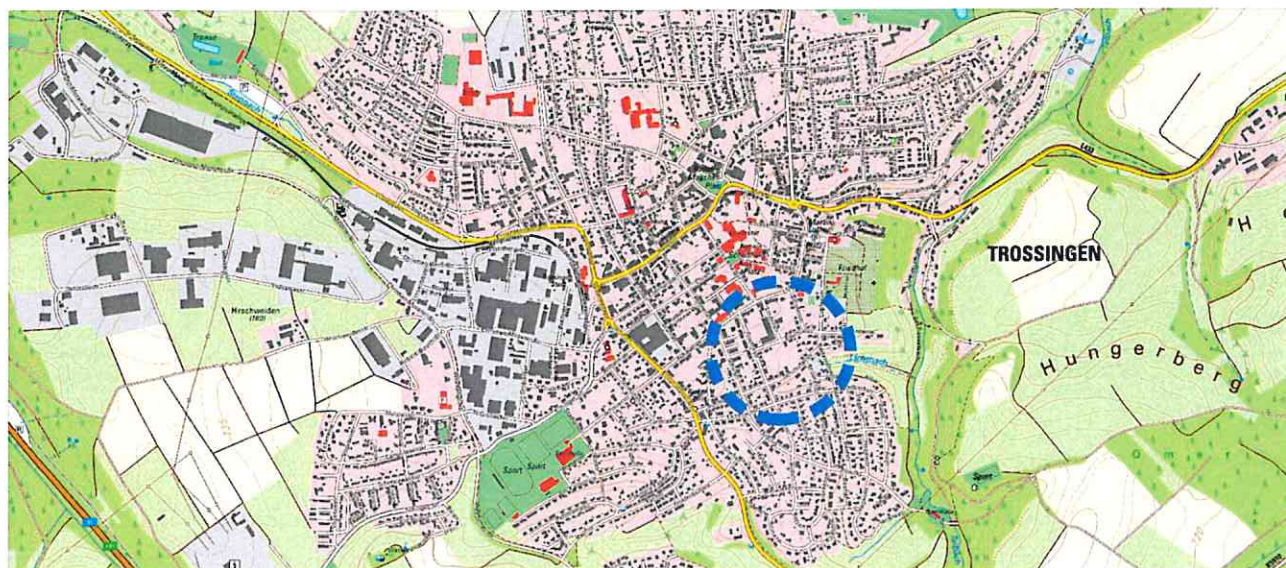
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Teil der Ortslage von Trossingen zwischen der Egartenstraße im Norden und der Schmutterstraße im Süden. Westlich verläuft die Goethestraße.

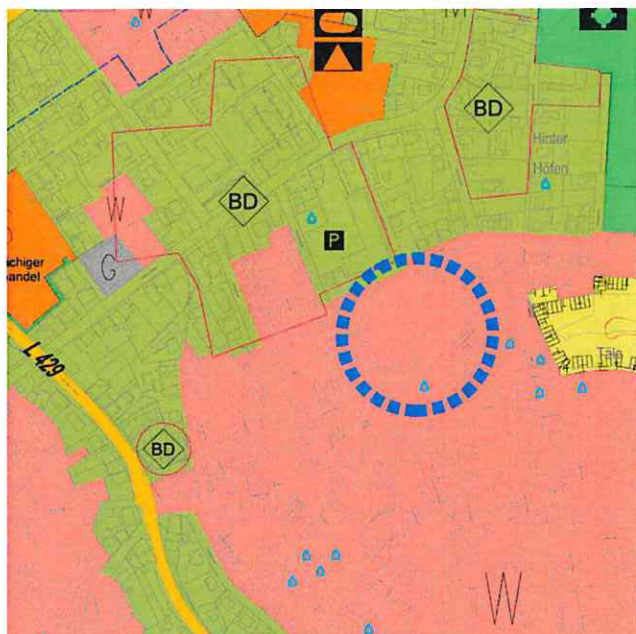


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 2457 und 2459 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 0,7114 ha.

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 2451 (Egartenstraße), 2449/1, 2458, 2460, 2460/2, 2460/4 und 2460/1
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 2464/7, 2464/6 und 2440/2
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 451 (Schmutterstraße), 2445/4, 2445/3, 2445/2 und 2444/5
- im Westen: durch das Flurstück Nr. 2450 (Goethestraße), 2447/3, 2448, 2457/2 und 2451/4.

4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche. Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Sonstige übergeordnete Festsetzungen

| | |
|--|-----------------|
| Rechtskräftige Bebauungspläne | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiete | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete | nicht betroffen |
| Besonders geschützte Biotop | nicht betroffen |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete) | nicht betroffen |
| Waldabstandsflächen | nicht betroffen |
| Oberflächengewässer | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiete | nicht betroffen |
| Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀) | nicht betroffen |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem}) | nicht betroffen |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien | nicht betroffen |

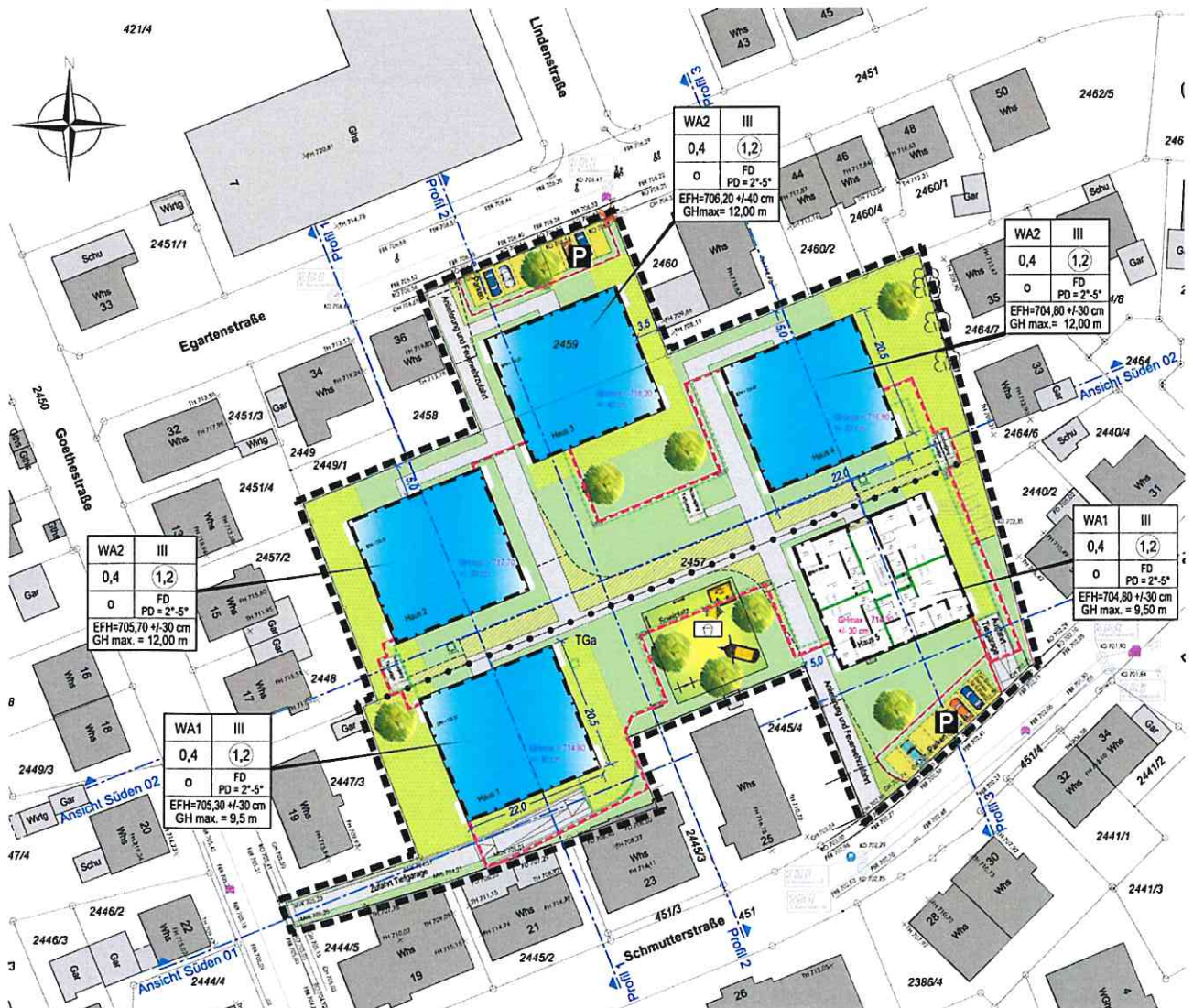
5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das Plangebiet ist damit derzeit dem nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer innerörtlichen Brachfläche auf einem ehemaligen Gewerbestandort geschaffen werden. Dadurch wird dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage ca. 600 m südlich des Ortskerns von Trossingen geschaffen.

7. Städtebauliche Konzeption



Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorgesehen sind insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten, die eine gemeinsame Tiefgarage erhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Goethestraße am westlichen Rand des Plangebietes, die Ausfahrt erfolgt räumlich und funktional getrennt nach Süden in die Schmutterstraße. Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt wird eine Verteilung der Verkehrsströme im Plangebiet angestrebt.

Desweiteren sollen entlang der Schmutterstraße zusätzliche PKW – Stellplätze angeboten werden, ebenso am nördlichen Rand des Plangebietes an der Egartenstraße. Die Zugänge zu den Gebäuden einschließlich der Andienungs- und Rettungswege erfolgt ebenerdig über die Egartenstraße und die Schmutterstraße.

Für die beiden südlichen Gebäude (WA 1) ist jeweils eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen mit Flachdach. Der Bebauungsplan würde auch wie bisher drei Vollgeschosse zulassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 9,50 m begrenzt, bezogen auf eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die in m ü.NN festgesetzt ist und die in etwa dem gemittelten Bestands Gelände entspricht. Für beide Gebäude sind jeweils 10 Wohneinheiten vorgesehen.

Bei den drei nördlichen Gebäuden (WA 2) sind ebenfalls 3 Vollgeschosse zulässig. Außerdem ist hier noch ein zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen, das jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden soll und deshalb nur maximal 75 % der darunter liegenden Geschossfläche einnehmen darf. Deshalb wird hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m zugelassen. Damit sind hier nach der vorliegenden Hochbauplanung 14 Wohneinheiten je Gebäude möglich. Auch für diesen Planbereich ist ein Flachdach vorgesehen.

Insgesamt entstehen damit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 62 Wohneinheiten. Diesen werden 97 Tiefgaragen-Stellplätze und 16 oberirdische PKW-Stellplätze zugeordnet. Der Zugang zu der Tiefgarage ist sowohl über die Wohngebäude als auch über 3 gesonderte Zugänge zulässig, die auch als Notausgänge zur Verfügung stehen.

Zur inneren Durchgrünung, gestalterischen Aufwertung und Beschattung sowie zur Verbesserung der lokal-klimatischen Verhältnisse wird die Pflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Nicht für Zufahrten, Wege oder sonstige zulässige Nutzungen benötigte Freiflächen werden als Grünflächen gestaltet. Dies gilt auch für die betroffenen Teile der Tiefgarage. Teilbereiche können von einzelnen Erdgeschoss-Wohnungen mit Sondernutzungsrecht als Hausgärten genutzt werden.

Außerdem wird eine Teilfläche der Außenanlagen im Süden des Plangebietes als Grünfläche für einen Kinderspielplatz eingetragen.

Die Erschließungswege und Zufahrten einschließlich Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienste sind im Erschließungsplan eingetragen. Die Anbindung erfolgt jeweils ebenerdig von Norden bzw. von Süden über die Egartenstraße bzw. über die Schmutterstraße.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und der Einbindung in das unmittelbare Umfeld, das von Wohnbebauung geprägt ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet.

Der unmittelbare Umgebungsbereich ist von Wohnnutzung geprägt, wobei sich in Richtung Norden zum Zentrum von Trossingen auch gemischt genutzte Bebauung anschließt. Dementsprechend werden neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig, da sie auf Grund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können. Gleiches gilt für nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie dem Nutzungszweck des Vorhabens widersprechen, zu Konflikten mit der Wohnruhe führen oder entsprechend flächenintensive Nutzungen darstellen, die an diesem Standort nicht gewünscht sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung und weitere wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal 3 Geschosse), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Festlegung der Baugrenzen geregelt.

Bauweise, Baugrenzen und Grundflächenzahl

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Baugrenzen eng gefasst. Dadurch ist lediglich die Umsetzung des geplanten Vorhabens möglich. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung so gering wie möglich zu halten, werden die Baugrenzen weit von den Grundstücksgrenzen weggerückt.

Sowohl die offene Bauweise, wie auch die maximal zulässige Grundflächenzahl entsprechen der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

Gemäß vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt der Anteil der überbauten Flächen einschließlich Parkplatz- und Verkehrsflächen und einschließlich der zulässigen Flächen für die Tiefgarage eine Größe von ca. 4.750 m² ein, dies entspricht damit bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer Grundflächenzahl von ca. 0,67.

Deshalb wird Bezug nehmend auf § 19 Abs. 4 Ziffer 3 der BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit den Teilen der Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Damit wird dem aktuellen Stellplatzbedarf Rechnung getragen und eine Verlagerung der Stellplätze auf öffentliche Bereiche vermieden.

Geschossflächenzahl

Aufgrund der geplanten mehrgeschossigen Bebauung wird an der Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für allgemeine Wohngebiete nach §17 LBO festgehalten.

Vollgeschosse und zulässige Höhen der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als absolute Höhe bezogen auf die Bestandshöhen und einer Abweichung von +/- 30 cm festgesetzt. Dies dient dem notwendigen architektonischen Spielraum, der ggf. im Zuge einer detaillierten Genehmigungsplanung in Anspruch genommen werden muss.

Die größere Abweichung von +/- 40 cm im nördlichsten Baufenster wurde gewählt, um einen zusätzlichen Handlungsspielraum in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden bestehenden öffentlichen Erschließungen (Straße und Gehweg) zu erhalten.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung. Die Bestandsgebäude im Osten des Plangebiets liegen durchschnittlich unter der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe. Um die Beeinträchtigung dieser Gebäude so gering wie möglich zu halten, wird ein großzügiger Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der Grundstücksgrenze gehalten. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen im WA1, aus der sich 3 Vollgeschosse ergeben. Durch diese Festsetzungen wird eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in die umgebende Bestandsbebauung erreicht (vgl. auch die Höhenabwicklungen im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die zusätzlich zulässige Dachgeschossnutzung im Bereich von WA 2 tritt nur untergeordnet in Erscheinung, da nur maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche genutzt werden dürfen und somit ein Versatz in den Außenwandflächen gegenüber den Vollgeschossen I bis III erforderlich wird.

Garagen, Carports und Stellplätze

Da erdüberdeckte Gebäudeteile von Tiefgaragen oder Kellergeschossen bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche abgezogen werden dürfen, wird die Errichtung großflächiger Tiefgaragen bei ausreichendem Grünflächenanteil ermöglicht. Ausdrücklich festgesetzt wird dabei, dass nicht überbaute und für Zugangswege oder Zufahrten benötigte Teile der Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Zudem werden zusätzliche oberirdische Garagen nicht zugelassen, um eine weitere Versiegelung zu vermeiden.

Aufgrund der künftigen Einwohnerdichte im Plangebiet ist es notwendig, ausreichend Stellplätze zu schaffen. Um das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, daher sind weitere Stellplätze auf den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports und freistehende Garagen sind jedoch nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Da die Freiflächen im Gebiet aber nicht zusätzlich durch Anlagen wie eingehauste Müllabstellplätze oder Fahrradabstellplätze zusätzlich in Anspruch genommen werden sollen, wird festgesetzt, dass diese in den Kellerräumen der jeweiligen Gebäude unterzubringen sind, wobei jedoch insbesondere für die Müllabstellplätze gesonderte Räume mit eigener Be- und Entlüftung vorzusehen sind. Weitere Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas oder Medien dienen.

Da aufgrund der Größe der Tiefgarage auch externe Zugänge bzw. Notausgänge nachgewiesen werden müssen, sind diese ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei jeweils ein umbauter Raum von 50 m³ für diese überdachten Zugänge nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer Grundfläche von 20 m² bei einer Höhe von 2,50.

Außerdem darf je Erdgeschoss-Wohnung, für die ein Sondernutzungsrecht Garten besteht, eine Geschirrhütte und/oder ein Gewächshaus bis zu einem umbauten Raum von insgesamt maximal 20 m³ errichtet werden.

Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden (Ge- hölzrodungen nur im Winterhalbjahr) und den Eingriff in die Natur zu minimieren (Neupflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen).

9. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Egartenstraße bzw. die Schmutterstraße am nördlichen bzw. am südlichen Rand des Plangebietes gewährleistet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Goethestraße am westlichen Rand des Plangebietes, die Ausfahrt erfolgt räumlich und funktional getrennt nach Süden in die Schmutterstraße. Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt wird eine Verteilung der Verkehrsströme im Plangebiet angestrebt.

9.1. Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

Oberirdische Zufahrten sind von der Egartenstraße und der Schmutterstraße möglich. Diese dienen auch als Feuerwehrzufahrten und Rettungswege, wobei zur Minimierung der Flächenversiegelung die zusätzlich erforderlichen Aufstell- und Kurvenflächen entlang der geplanten Erschließungswege in Rasengittersteinen hergestellt werden.

Die Flächen und Zufahrtsbereiche sind im Erschließungsplan gesondert dargestellt und bereits mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen in der Egartenstraße bzw. in der Schmutterstraße.

Die Gebäude sollen an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

11. Altlasten

Für den Planbereich liegen Erkenntnisse über Untergrundbelastungen mit Schwermetallen, Arsen und PAK vor (Altlastenstandort „Schmutterstraße 25-27). Aus diesem Grund wurde eine Entsorgungsuntersuchung durch das Ingenieurbüro GEOTEAM Rottweil erstellt (Bericht Nr. U-1240-2015 vom 12.08.2015). Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten.

Weiterhin liegen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom Landkreis Tuttlingen zu diesem Gutachten vor (AZ 58-722.05 – 49.1 vom 27.03.2015 und AZ 58 – 722.05 – 49.1 vom 31.08.2015). Diese weitergehenden Ausführungen hinsichtlich Auffüllung des Geländes sowie hinsichtlich einer notwendigen bauzeitlichen Grundwasserhaltung und mit einem Aushub- und Entsorgungsplan sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, ist nicht nur bei den wasserrechtlichen Tatbeständen als Untere Wasserbehörde sondern auch im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Die genannten Unterlagen werden dem Bebauungsplan beigelegt. Ein entsprechender Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

12.1. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Bestand



Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Bestand in der Örtlichkeit | zu erwartende Auswirkungen / Prognose | Erheblichkeit |
|-----------|--|--|-----------------|
| Biotop | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze, die aus ökologischer und artenschutzrechtlicher Sicht erhaltenswert sind. | Kein Eingriff in besonders hochwertige oder schützenswerte Biotopstrukturen. | nicht erheblich |
| Boden | Innerortslage, durch eine ehemalige gewerbliche Nutzung und Bestandsbebauung vollständig anthropogen überformt. Hinzu kommen Altlasten, die anhand der Entsorgungsuntersuchung eines Fachgutachtens dokumentiert sind. | Kein Eingriff in besonders hochwertige oder schützenswerte Bodenfunktionen, durch Beseitigung und Sanierung der Bodenbelastungen ist trotz der geplanten Bebauung eine Verbesserung der Gesamtsituation für das Schutzgut zu erwarten. | nicht erheblich |

| Schutzgut | Bestand in der Örtlichkeit | zu erwartende Auswirkungen / Prognose | Erheblichkeit |
|---------------------------|---|---|------------------------------------|
| Fläche | Ehemaliger Gewerbestandort in Innerortslage, zwischenzeitlich sind die Gebäude abgebrochen, es finden sich teilweise noch Belagsflächen. | Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Bauflächen in der Innerortslage für Wohnzwecke, dadurch Innenentwicklung von Außenentwicklung. | kein zusätzlicher Flächenverbrauch |
| Oberflächen-Wasser | Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden. | Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen | nicht erheblich |
| Grundwasser | Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quellfassungen oder sonstige nutzbare Grundwasservorkommen sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich nicht ebenfalls nicht betroffen. Auf Grund der bekannten Altlasten im Untergrund kann eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. | Durch die Sanierung des Altlastenstandorts im Zuge der Neubebauung wird die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers beseitigt. Dabei sind jedoch die Auflagen der Entsorgungsuntersuchung sowie des Wasserwirtschaftsamts des Landkreis Tuttlingen zu beachten. | nicht erheblich |
| Klima und Luft | Auf Grund der Lage im Innenbereich und auf Grund fehlender klimawirksamer Vegetationsstrukturen ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. | Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung nicht. | nicht erheblich |
| Landschaftsbild/ Ortsbild | Betroffen ist eine bereits von großvolumiger, meist zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgebene Freifläche in Innerortslage, die insgesamt eine geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweist. | Zugelassen wird die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung. Diese fügt sich auf Grund der Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse verträglich in die Umgebungsbebauung ein. | nicht erheblich |
| Erholung | Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. | | keine |
| Kultur- und Sachgüter | Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. | | keine |
| Mensch | Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Angrenzend befindet sich vorwiegend Wohnbebauung. | | nicht erheblich |

12.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbeireitet wird:

„Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen vorsorglich möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zulässig, auch wenn zum Untersuchungszeitpunkt keine Brut- bzw. Quartiernachweise in den betreffenden Gehölzen zu erbringen waren.

Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.“

13. Flächenbilanz

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

| | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| Wohnbaufläche (WA) | 6.608 m ² | | |
| davon überbaubare Fläche lt. GRZ | 0,40 | 2.643 m ² | 37,2% |
| davon Freiflächenanteil | 0,60 | 3.965 m ² | 55,7% |
| private Parkplatzfläche | | 281 m ² | 3,9% |
| Private Grünfläche – Spielplatz | | 225 m ² | 3,2% |
| Geltungsbereich gesamt: | | 7.114 m² | 100,0% |

Abgrenzung nach dem Erschließungsplan:

| | | | |
|--|----------------------------|---------------|---------------|
| Gebäudefläche incl. Zugang Tiefgarage | 2.345 m ² | 33,0% | 33,0% |
| Verkehrsflächen einschl. Mauern | 894 m ² | 12,6% | 15,4% |
| private Parkplatzfläche | 200 m ² | 2,8% | |
| Rasengittersteine Feuerwehr / Rettungsdienst | 260 m ² | 3,7% | |
| Sonstige Grünfläche incl. Sondernutzung Hausg. | 3.190 m ² | 44,8% | 51,7% |
| Private Grünfläche – Spielplatz | 225 m ² | 3,2% | |
| Geltungsbereich gesamt: | 7.114 m² | 100,0% | 100,0% |

14. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, in welchen zeitlichen Abschnitten die Bebauung realisiert werden muss.

15. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren werden vom Vorhabenträger getragen.

16. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

16.1. Gestaltung baulicher Anlagen und Zulässigkeit einzelner Anlagen

Die für das Plangebiet zulässigen Flachdächer bzw. schwach geneigten Pultdächer entsprechen dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bzw. in den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen ist.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen werden zugelassen, um technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen realisieren zu können. Um das Erscheinungsbild der Gebäude jedoch nicht negativ zu beeinflussen, wird der Anteil dieser Aufbauten je Gebäudedachfläche auf 10 % beschränkt und in der Höhe auf maximal 3,0 m zusätzlich begrenzt.

Außerdem werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich zugelassen, bei geneigten Dächern müssen diese jedoch zum Schutz des Ortsbildes in gleicher Ausrichtung und Neigung wie das Hauptdach ausgebildet werden und müssen aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen kupfer-, zink- oder bleigedachte Dach- und Fassadenflächen nur verwendet werden, wenn sie mit einer Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt sind.

Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer festgesetzt, damit wird zum Einen eine Pufferung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers erreicht und zum Anderen positive Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse.

16.2. Anforderungen an Werbeanlagen

Entsprechend dem Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Eingangsbereich an einer gemeinsamen Werbetafel angebracht werden. Außerdem sind zum Schutz des Siedlungsbildes selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht einschließlich Laserlicht unzulässig. Die Fläche der Werbeanlagen je Gebäude wird deshalb auch auf 1 m² begrenzt.

16.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus Gründen des Ortsbildes sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern sind in den Freiflächen nicht zulässig, sie sind in den Kellergeschossen unterzubringen. Zur Unterbringung der Müllbehälter sind geschlossene Räume mit eigener Be- und Entlüftung vorzusehen.

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes sind Antennenanlagen und Satellitenanlagen jeglicher Art im Außenbereich sowie an den Fassaden oder auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Ebenso werden aus diesem Grund Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation und Niederspannungs- bzw. Fernmeldefreileitungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude auf dem Gebäudedach zugelassen werden, um auf mögliche Veränderungen im Versorgungsangebot reagieren zu können.

16.4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Durch die zulässige Neubebauung in der Innerortsanlage mit entsprechender Anzahl von Wohnungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, insbesondere mit Auswirkungen auf die Parkplatzsituation. An den angrenzenden Erschließungsstraßen Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt zur Verfügung.

Deshalb ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für PKW-Stellplätze über die Festsetzungen nach § 37 Abs. 1 LBO hinaus erforderlich. Diese wird wie folgt in Abhängigkeit von der Grundfläche der Wohneinheiten festgesetzt, da die Wohneinheiten bis 70 m² ausschließlich als 2-Zimmer-Wohnungen vermarktet werden und alle anderen Wohneinheiten als 3- bzw. 4-Zimmer Wohnungen.:

Je Wohneinheit bis 70 m² Grundfläche sind 1,5 PKW-Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze oder ebenerdige Stellplätze nachzuweisen.

Je Wohneinheit über 70 m² Grundfläche sind 2,0 PKW-Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze oder ebenerdige Stellplätze nachzuweisen.

Das Baukonzept beinhaltet insgesamt 23 Wohnungen zwischen 62 und 70 m² Grundfläche, die als 2-Zimmer-Wohnungen genutzt werden (→ 35 Stellplätze) und 39 Wohnungen mit größerer Grundfläche (→ 78 Stellplätze), so dass in der Summe 113 Stellplätze nachzuweisen sind.

Das Baukonzept sieht insgesamt 97 Tiefgaragen-Stellplätze und 16 oberirdische Stellplätze vor. Bei den angestrebten 62 Wohneinheiten ist die zur Verfügung gestellte Anzahl der Stellplätze ausreichend.

17. Zugehörige Planfassungen

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Abgrenzungsplan | M 1 : 2.000 |
| Lageplan zum Bebauungsplan | M 1 : 500 i.O. |
| Vorhaben- und Erschließungsplan | M 1 : 500 i.O. |

Beifügung zum Bebauungsplan:

Entsorgungsuntersuchung GEOTEAM Rottweil mit ergänzenden Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Landkreis Tuttlingen

Aufgestellt:

Oberndorf, den 30.09.2019

zuletzt geändert (Satzungsbeschluss):

Oberndorf, den 18.05.2020

THOMAS GRÖZINGER
DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

Anerkannt und ausgefertigt:

Trossingen, den 17.08.2020

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

