



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Irma“

Inhalt:

- Planzeichnung Bebauungsplan vom 26.07.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften vom 26.07.2018
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.07.2018
- Begründung vom 26.07.2018 mit Anlagen:
 - *Umweltbericht mit Grünordnungsplan Büro Arcus, Bräunlingen, vom 12.07.2018*
 - *Machbarkeitsstudie Offenlegung Stille Musel, Büro Faktor Grün, Rottweil vom 13.07.2018*

Entwurf

Stand: 26.07.2018

Vorhabenträger:

TFD Golden Village GmbH
Casim Ucucu
Villingen-Schwenningen

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Proj. 1768



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

MU Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 Bau NVO)

0,8 Grundflächenzahl (§19 Bau NVO)

Höhe baulicher Anlagen:

GH max. zulässige Gebäudehöhe über Normal Null (üNN) (§16 Abs. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (Gebäudelänge) überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Slp Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- / Ausfahrtsbereich Beschränkung der Ein- / Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zu Tiefgaragen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen

Pflanzbindung: Erhaltung von Bäumen

Abgang von Bäumen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: "Teiloffenlegung und Renaturierung Stille MUSEL"

Sonstige Festsetzungen, Planzeichen

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GR-1 (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB))

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb des Baufensters

Nachrichtliche Darstellungen

Maßangaben in Meter

bestehende Gebäude mit Hausnr. und Angabe der Gebäudenutzung

bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Böschung

Ehemaliger Altbaubestand

Geplante Gebäude

Bestand Höhenlinie

HAUS B Bezeichnung der geplanten Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan

Nutzungsschablone - Erläuterung:

MU-2 --- 0,8 a GH max 715,50 üNN

Art der baul. Nutzung --- Grundflächenzahl Bauweise GH max. Gebäudehöhe in Meter über Normal Null

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte Datum

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates 19.10.2017
- Amtliche Bekanntmachung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses sowie frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 26.10.2017
- Frühzeitige Öffentlichkeitsinformation 02.11.2017
- Frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.10.2017 bis 28.11.2017
- Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss 26.07.2018
- Bekanntmachung der Offenlage 02.08.2018
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung vom 20.08.2018 bis 21.09.2018
- Abwägung, Satzungsbeschuß im Gemeinderat ...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft ...

Ausfertigungsvermerk Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Bad Dürkheim, den

Walter Klumpp, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Bad Dürkheim Schwarzwald Wo täglich neue Kräfte wachsen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Irma"

-ENTWURF-

Maßstab 1:500 i.O.	Blattformat DIN A1 i.O.	Stand 26.07.2018 Entwurf
Bearb. La / Pe	Projekt 1768	

Stadt- und Umweltplanung 78532 Tuttingen Fuchsweg 3 tel: 07461/73050 e-mail: info@kommunalplan.de www.kommunalplan.de

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Irma“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Entwurf

Stand: 26.07.2018

Vorhabenträger:

TFD Golden Village GmbH
Casim Ucucu
Villingen-Schwenningen

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Proj. 1768

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2	Art der baulichen Nutzung	3
2.1	Urbanes Gebiet (MU).....	3
3	Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	3
3.2	Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)	3
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.1	Bauweise	4
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	4
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	4
6.2	Ein-/Ausfahrtsbereiche	4
7	Grünflächen	4
7.1	Öffentliche Grünfläche (Hindenburgpark).....	4
7.2	Private Grünfläche	5
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
8.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
8.2	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	5
8.3	Dachbegründung	5
8.4	Materialien mit Niederschlagskontakt.....	6
8.5	Oberflächenbelag Stellplätze.....	6
8.6	Rückhaltung von Oberflächenwasser	6
8.7	Schutzvorkehrungen für alle Vogelarten	6
8.8	Ersatz von Brutstätten für Vögel.....	6
8.9	M 12 Fassadenbegrünung.....	7
8.10	M 14 Minimierung der Beleuchtung.....	7
8.11	M 15 Ersatz von Fledermausquartieren.....	7
8.12	M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere	7
9	Mit Gehrecht zu belastende Flächen.....	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
2	Werbeanlagen.....	8
C	HINWEISE	8
1	Feuerwehr – Rettungswege	8
2	Löschwasserbedarf	8
3	Geologie.....	9
4	Bergbau.....	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Umfang des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans decken sich, mit Ausnahme der Grün- und Verkehrsflächen.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

2.1 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 6 BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind im Urbanen Gebiet die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet (MU) wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundfläche von 0,95 ist zulässig.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufenster bzw.

Teilbereiche der Baufenster in Metern über NormalNull (NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen u.Ä.

Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Bauliche und gestalterische Konkretisierungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

4.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)

Für Bereiche des Baugebietes, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt folgende Bestimmung: Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Im Urbanen Gebiet (MU) werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Tiefgaragen auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche beschränkt.

7 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche (Hindenburgpark)

Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

7.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Teil des Hindenburgparks, mit Renaturierung der Stillen Musel.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

„Teiloffenlegung und Renaturierung Stille Musel“ entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gelten die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen der Variante 3b zur Offenlage der „Stillen Musel“, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8.2 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Erhalt von Bäumen) nach den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen.

M 13 Erhalt von bestehenden und potentiellen Habitatbäumen

Bestehende Habitatbäume (Bäume mit Spalten, Höhlen als Quartiere für Fledermäuse und Vögel, vgl. Abb. 22 Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand) sind zu erhalten, sonstige Einzelbäume 1. Ordnung soweit als möglich (Leitlinie und Jagdhabitat Fledermäuse, potentielle Brutstätten/ Quartiere).

M 16 Ersatzpflanzungen (Pflanzzwang)

Die entfallenden Habitatbäume sind durch Neupflanzungen mit größerer Pflanzqualität (Stammumfang >30cm) ersetzen, um langfristig diese Lebensraumstruktur zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Da innerhalb des BPlan-Areals keine geeigneten Standorte vorliegen, werden die Ersatzpflanzungen im Hindenburgpark bzw. der Hofstraße vorgenommen.

Für den verbleibenden Baumbestand sind die Vorschriften zum Baumschutz bei Baumaßnahmen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu beachten.

Die Baumpflanzungen innerhalb des B-Plans sind entlang der Straße aus der Liste B zu wählen, am Gewässer aus Liste C (Anhang Grünordnungsplan).

Baumabgänge

Die als „abgängig“ gekennzeichneten Bäume können entfernt werden.

8.3 Dachbegrünung

M 2 extensive Dachbegrünung

Flachdächer (0-6°) von Gebäuden sind extensiv zu begrünen; eine gleichzeitige PV-Nutzung ist bei ausreichendem Modulabstand zulässig.

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller, Substratstärke mind. 10cm; Einsaat mit Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen mit mind. 30% Kräuteranteil.

M 3 intensive Dachbegrünung

Auf den Terrassenflächen sind insgesamt 115 m² intensive Dachbegrünung vorgegeben.

Durchführung: Technischer Aufbau nach Vorgabe der jeweiligen Hersteller, Substratstärke mind. 40cm bzw. Aufstellen entsprechender großvolumiger Pflanzgefäße; gärtnerische Bepflanzung.

8.4 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

8.5 Oberflächenbelag Stellplätze

M 1 offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen

8.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die Maßnahmen M4 bis M6 sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

M 4 Einbau von Zisternen

Durch die Vorgabe einer Rückhaltung des Dachwassers in Zisternen und ggf. deren Nutzung zu Brauchwasserzwecken ist die Kreislaufführung des Wassers zu unterstützen und die Stossbelastung von Vorflut/ Kanal mit Niederschlagswasser zu minimieren.

M 5 Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser

An der Südseite der überbauten Fläche sind Versickerungsmulden für die Versickerung der Niederschlagswasser von dem Vorplatz vorzusehen.

M 6 Einleitung in den Vorfluter

Nicht versickerbares Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist ortsnah dem Vorfluter (Stille Musel) zuzuleiten. Ggf. ist eine Drosselung vorzusehen.

8.7 Schutzvorkehrungen für alle Vogelarten***M 7 Bauzeitenregelung***

Ein Gebäudeabriss darf nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar stattfinden

M 8 Verschließen von Brutstätten

Bei Sanierungen oder Abriss während der Brutzeit ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten im Winterhalbjahr davor unzugänglich zu machen und Ersatz entsprechend M 10.

M 9 Eingriffe in Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Bei der Entfernung von Gehölzen während der Brutperiode sind diese vor Entfernung durch einen Fachmann auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen (Bäume ggf. mit Hubsteiger!). Bei positivem Ergebnis ist eine Entnahme erst nach Beendigung der Fortpflanzung bzw. Aufgabe der Ruhestätte möglich. Gleichzeitig sind Ersatzquartiere zu schaffen.

8.8 Ersatz von Brutstätten für Vögel***M 10 Ersatz von Brutstätten Mauersegler***

Da durch den Abriss der bestehenden Gebäude evtl. Brutplätze nicht zu erhalten sind, sind bei der geplanten Gebäudelänge von 70m mind. 14 Nisthilfen für Mauersegler an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen.

M 11 Ersatz von Brutstätten Haussperling

Es sind mind. 25 Nistmöglichkeiten für Haussperlinge an den neuen Gebäuden bzw. am Gebäudebestand im Umfeld bereitzustellen (Empfehlung: Mehrfachnistkästen).

8.9 M 12 Fassadenbegrünung

Neupflanzung von Fassadenbegrünung an den Nord- und Ostfassaden mit Efeu (*Herdera helix*).

Eine genaue Festlegung erfolgt im Baugesuch.

8.10 M 14 Minimierung der Beleuchtung

Keine Intensivierung der künstlichen Beleuchtung, insbesondere zum Hindenburgpark, Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampfhochdrucklampen, (warm)weiße LED; nach oben abgeschirmte Lampenformen) zur Minimierung von Insektenverlusten.

8.11 M 15 Ersatz von Fledermausquartieren

Anbringen von mind. 2 Fassadenkästen pro abgerissenem Gebäude für Fledermäuse am Gebäudebestand im Umfeld. Aufhängung: frei anfliegbar in mind. 3 Meter Höhe in SO, S, SW oder W-Richtung.

8.12 M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere

Für jeden entfernten Baum >20 Jahre alt sind 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 1 Nisthilfe für Fledermäuse in Form von Spaltenquartieren im umliegenden Parkbereich zu installieren.

Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 5 – 7 Stück in größeren Baumgruppen, Wäldern, in Gärten, Parks oder am Haus angebracht werden. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein.

9 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig.

Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. Skybeamer“ sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen.

C HINWEISE

1 Feuerwehr – Rettungswege

Gebäude bei welchen der zweite Rettungsweg gemäß § 15 über die Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll mit einer Höhe (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel) von mehr als 7 m, benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen.

2 Löschwasserbedarf

Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden eingeschätzt und empfohlen. Hinweis: Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschatz dar. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervor gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331, W 400 ist der Hydrantenabstand mit maximal 150 m einzuhalten.

3 **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese sind lokal quartären Lockergesteinen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 **Bergbau**

"Das Plangebiet liegt im potentiellen Einflussbereich des Solebetriebes Bad Dürkheim. Die solungsbedingten Bodenbewegungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet. Es wird empfohlen, den solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen."

Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche sind bei der Kur- und Bäder GmbH, Bad Dürkheim, einzuholen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 26.07.2018

kommunalPLAN GmbH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Irma“

Begründung

Stand: 26.07.2018

Vorhabenträger:

TFD Golden Village GmbH
Casim Ucucu
Villingen-Schwenningen

INHALTSVERZEICHNIS

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1768

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	4
2	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2	Bebauungsplanverfahren.....	5
3	PLANGEBIET	5
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	5
3.2	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	7
4.1	Nutzungsvorgaben der Stadt Bad Dürkheim	7
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.3	Alternativenprüfung	8
4.4	Planungsrechtliche Situation	8
	4.4.1 Bebauungspläne.....	8
	4.4.2 Flächennutzungsplan	9
	4.4.3 Regionalplan.....	9
5	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Architektur	10
5.3	Nutzung	11
5.4	Hofstraße	11
5.5	Stille Musel	11
5.6	Parkierung und Erschließung.....	11
5.7	Grundstückssituation	12
5.8	Grünordnung	12
5.9	Ver- /Entsorgung	12
5.10	Entwässerung Schmutzwasser :	12
5.11	Niederschlagswasser	12
5.12	Feuerwehr	12
5.13	Verkehrsgutachten.....	13
5.14	Verkehrslärm-Gutachten	13
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	13
7	ÖFFNUNG DER VERDOLUNG DER STILLEN MUSEL	14
8	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
	8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	14
	8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (GH)	15
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
	8.3.1 Bauweise	15
	8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
8.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	15
8.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	15
	8.5.1 Verkehrsflächen.....	15
	8.5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage.....	15
8.6	Grünflächen	16
	8.6.1 Öffentliche Grünflächen.....	16
	8.6.2 Private Grünflächen.....	16
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16

8.8	Mit Gehrecht zu belastende Flächen.....	16
9	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	16
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
9.2	Werbeanlagen.....	16
10	FLÄCHENBILANZ	17
11	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	17
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
11.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	18
11.3	Verfahrensablauf.....	18
12	RECHTSGRUNDLAGEN.....	18

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.07.2018
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Büro Arcus, Bräunlingen vom 12.07.2108
- Machbarkeitsstudie Offenlegung Stille Musel, Büro Faktor Grün, Rottweil vom 13.07.2018
Angaben, Untersuchungen und Planungen zur Offenlegung und Renaturierung in
Verbindung mit einer geplanten angrenzenden Neubebauung
- Verkehrsgutachten, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg vom
(Gutachten ist in Arbeit und wird nachgereicht)
- Schallgutachten, Büro Heine + Jud Umweltakustik, Stuttgart vom
(Gutachten ist in Arbeit und wird nachgereicht)

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplan-Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens ist das im Stadtzentrum von Bad Dürkheim liegende ehemalige Areal der Kurklinik „Irma“ und dessen Umnutzung zu einer gemischt genutzten Baufläche mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistungen, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen.

Die Kurklinik Irma war einst eines der führenden Häuser, auch durch die allerbeste Lage direkt am Zentrum. Bis 2012 war das Haus in Betrieb. 2013 wurde der Betrieb in dem 130-Betten-Haus eingestellt. Ein Insolvenzverwalter wie auch die Stadtverwaltung versuchten hängierend das Haus einer neuen Nutzung zuzuführen. Alle Bemühungen scheiterten. Viele Klinikbetreiber winkten ab, eine schwierige Marktlage sowie eine Marktsättigung waren hierbei die Faktoren. Außerdem schreckte die Bausubstanz viele ab, vor allem die marode Elektrik und die Sanitäranlagen.

Im November 2014 wurde die TFD Golden Village GmbH aus Bad Dürkheim neue Eigentümerin des Irma-Areals. In Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat entwickelte das Architekturbüro Rebholz das vorliegende Konzept zum Abbruch, zugunsten einer zeitgemäßen städtebaulichen Lösung mit modernen Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt sollen im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gem. § 12 BauGB im Normalverfahren nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 BauGB, mit paralleler punktueller Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren), geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostentragung sämtlicher Planungs- und Vertragskosten inklusive notwendiger Gutachten und Fachplanungen verpflichtet.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2017 bzw. am 19.10.2017 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

2 Bebauungsplan-Verfahren

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der TFD Golden Village GmbH aus Bad Dürkheim, sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplan-Verfahren als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u.a. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Verknüpfung des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich durch eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

„Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind somit allgemeiner gehalten, als das im VEP und im Durchführungsvertrag umschriebene Vorhaben. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (z.B. im Falle einer Umplanung, eines Investorenwechsels, einer späteren Änderung oder Erweiterung des Vorhabens) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Somit ist bei einer Änderung des Vorhabens keine Änderung des Bebauungsplans, sondern lediglich des Durchführungsvertrages (mit dem dort eingebundenen VEP) erforderlich, sofern sich das Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegt.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des **§ 8 BauGB im Regelverfahren** mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Es erfolgt ein 2-stufiges Beteiligungsverfahren mit Aufstellung eines Umweltberichts (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

3 Plangebiet

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Zentrum von Bad Dürkheim auf den Grundstücken Flst. Nrn. 170 und 239/1 an der Luisen- / Ecke Hofstraße, angrenzend an den Hindenburgpark.

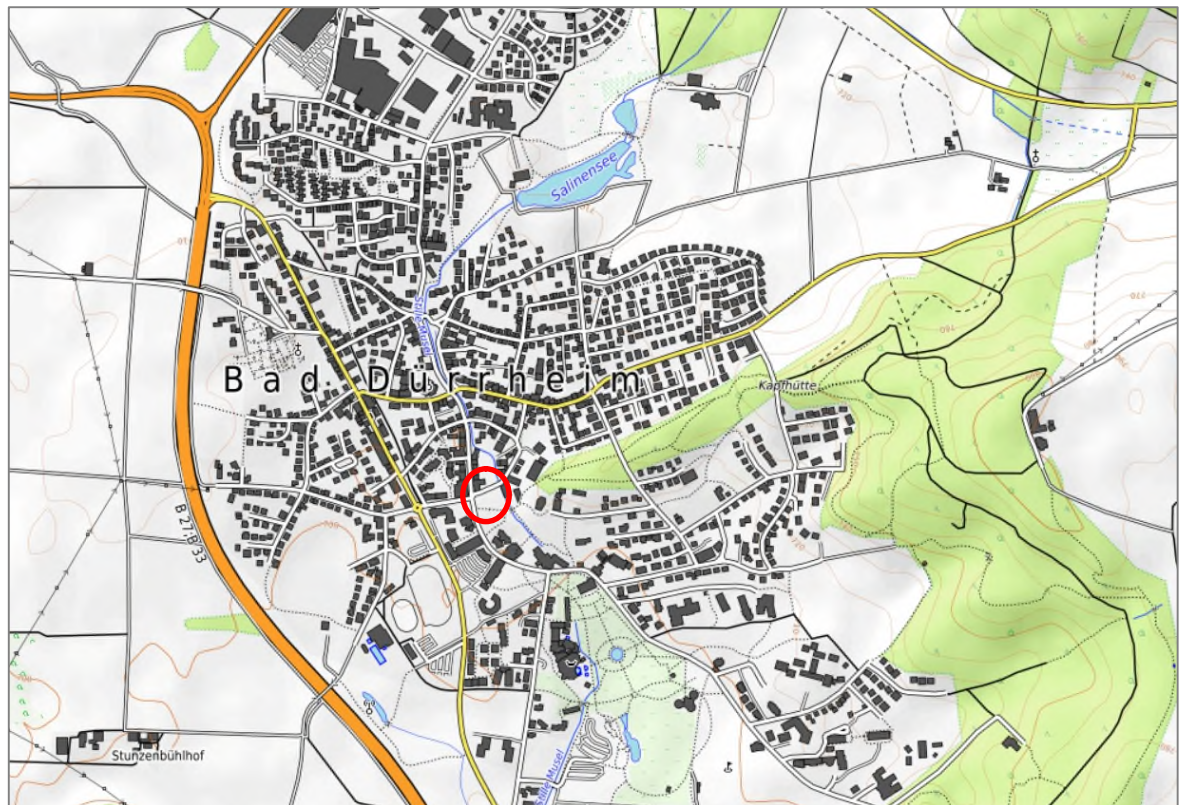


Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von Bad Dürkheim (Grafik: OpenTopoMap)

Der Planstandort grenzt nördlich an ein Mischgebiet, östlich an ein Sondergebiet Klinik und südlich an den Hindenburgplatz an.

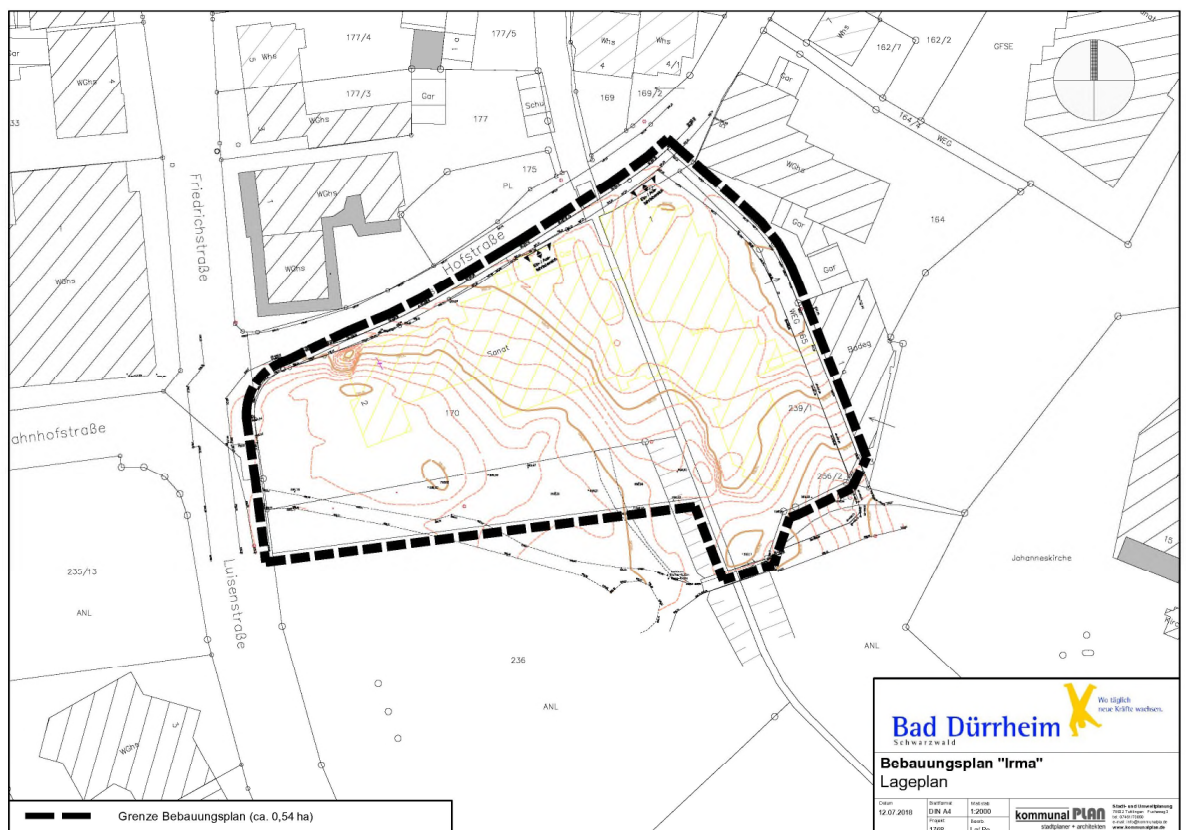


Abb.: Abgrenzung des Planareals

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 5.400 qm groß und weist eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 100 m und in Nord-Süd-Richtung von bis zu ca. 70 m auf.

Das brach liegende Gelände befindet sich in einer Höhenlage von ca. 698 m.ü.NN.



Abb.: „Irma“-Areal vor dem Abbruch (Bild: Google Earth)

Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens ist der gesamte Quartiersbereich zwischen Luisen- / Hofstraße und Hindenburgplatz.

Die angrenzende Hofstraße wird teilweise in den Bebauungsplan einbezogen, um erforderliche Regelungen im Grenzbereich zur Fußgängerführung, Anlage von Tiefgaragen-Zufahrten und Festlegung von Stellplatzflächen zu treffen.

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Nutzungsvorgaben der Stadt Bad Dürkheim

Der Gemeinderat hat am 19.10.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Irma“ beschlossen. Verbunden damit waren folgende Vorgaben an das Planungs- und Nutzungskonzept für den Vorhabenträger:

Entwicklung einer gemischten Nutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen.

Eckwerte:

- mind. 40 % der Bruttogeschossfläche muss gewerblich genutzt werden

- mind. 20 Ferienwohnungen mit je ca. 50 m² Nutzfläche sind darin enthalten
- die sonstige gewerbliche Nutzung ist mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln.

Mit diesen Vorgaben sollen die Ziele zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums mit einem vielfältigen und dichten Nutzungsangebot unterstützt werden.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Irma-Areals befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers der TFD Golden Village GmbH.

4.3 Alternativenprüfung

Der Vorhabenträger des Projekts „Irma“ ist mit dem Ziel an die Stadt Bad Dürkheim herantreten, die leerstehende Klinikgebäude abzurechen und an dieser Stelle eine gemischt genutzte Neubebauung mit innenstadtrelevanten Dienstleistungen und Wohnungen zu entwickeln. Es handelt sich hier um eine Konversionsfläche mit hohem Stellwert für die Kurstadt.

Alternative Standorte in Bad Dürkheim kommen für den Vorhabenträger nicht in Betracht.

4.4 Planungsrechtliche Situation

4.4.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Im Bereich des Hindenburgplatzes gilt für einen kleinen Teil des Planungsraums der Bebauungsplan „Ludwig-Saline“ von 1977.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Irma“ wird dieser Bereich entsprechend überplant.

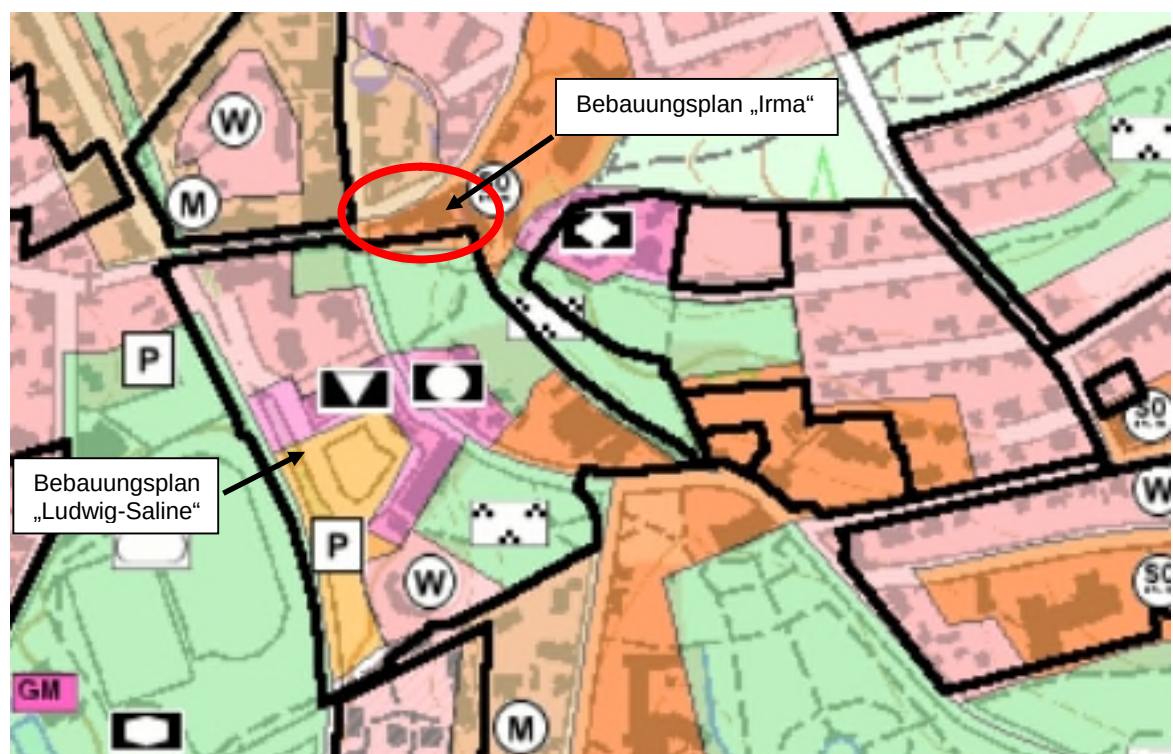


Abb.: Abgrenzung Bebauungsplan „Ludwig-Saline“

4.4.2 Flächennutzungsplan

Das „Irma-Areal“ ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „SO-Klinik“ dargestellt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Ausweisung als gemischte Baufläche (M) zur Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) vorgesehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung nicht übernimmt, wird eine punktuelle Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sg. „Parallelverfahren“.

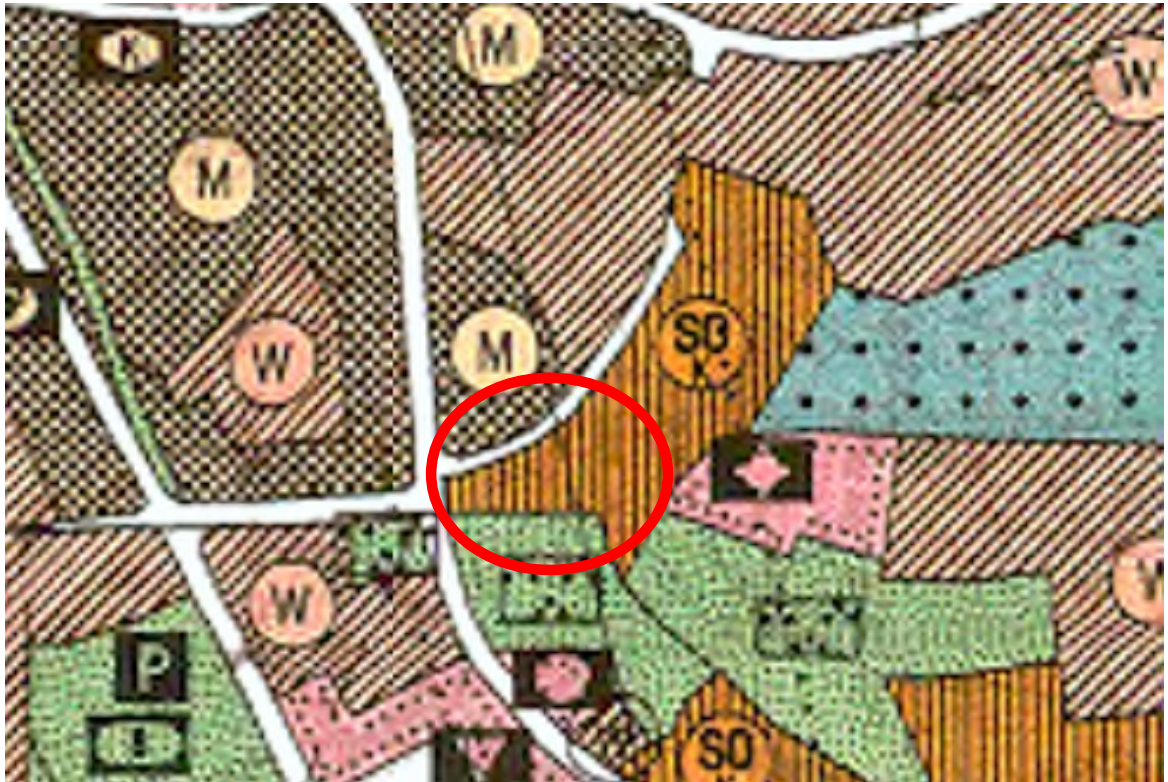


Abb.: aktueller Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.4.3 Regionalplan

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht in Bezug auf die allgemeinen Entwicklungsziele den Aufgaben als Kleinzentrum und als touristisches Zentrum den Ordnungs- und Entwicklungsprinzipien des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Der Bebauungsplan folgt damit den Zielen der Raumordnung.

5 Planungskonzept

Sämtliche baulichen Anlagen im Vorhabenbereich werden abgebrochen.

Das Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine Neubebauung mit zwei gemischt genutzten Baukörpern für innenstadtrelevante Gewerbebetriebe, Gastronomie, medizinischen Dienstleistungen sowie Wohnen und Ferienwohnungen vor.

Nachstehend ist die Projektplanung des Vorhabenträgers dargestellt und beschrieben:

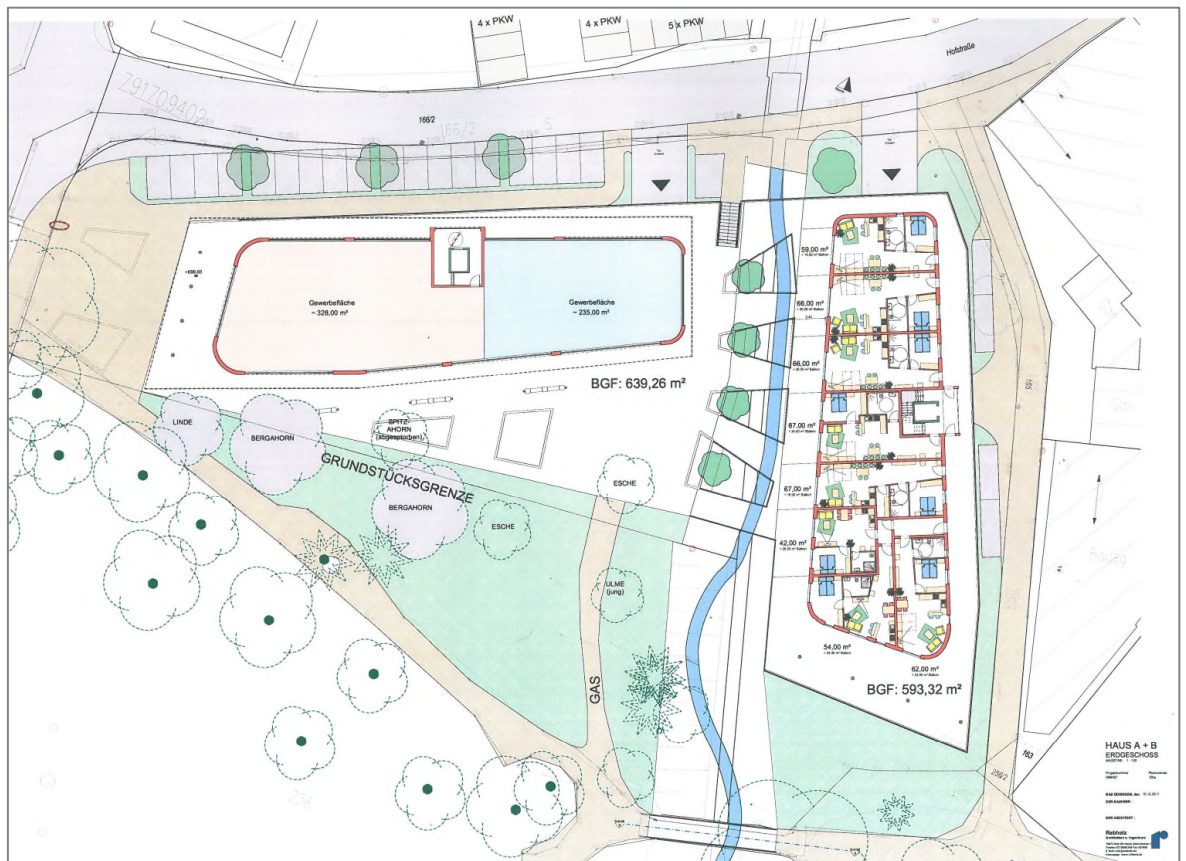


Abb.: Projektplan (Architekt Rebholz, Bad Dürkheim)

5.1 Städtebauliches Konzept

Bisher ist der südlich gelegene Hindenburgpark mit der Bebauung nicht konzeptionell verbunden. Die neue Bebauung soll nun im Erdgeschoss durch eine Platzbildung im Süden und einer transparenten, teilüberdeckten und großzügigen Erschließung vom westlichen Kreuzungspunkt Friedrichstraße, Luisenstraße, Bahnhofstraße und Hofstraße eine erlebbare Symbiose mit der Parkanlage eingehen.

5.2 Architektur

Es entstehen zwei Baukörper die über eine gemeinsame Plattform miteinander verbunden sind, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten und eine zusammenhängende Aufenthaltszone auszubilden.

Die Baukörper sind trapezförmig ausgebildet, um dem Platz in Richtung Park ein Rückgrat zu geben.

Ein Baukörper (Haus A) entwickelt sich parallel zur Hofstraße von Westen nach Osten mit der Stirnseite zum o.g. Kreuzungspunkt und bildet das Gesicht zur Stadt und den Eingang von der Stadt.

Über einem eingerückten Erdgeschoss schwebt der Baukörper mit einer klaren horizontalen Gliederung. Im Westen erfolgen ab dem 3.OG zwei terrassierte Rücksprünge bis ins Penthousegeschoss. Die Fassade ist zusätzlich durch Rück- und Vorsprünge gegliedert, welche sich durch eingezogene Loggien und eingerahmte Glasöffnungen (Ausguck) ergeben.

Der Zweite Baukörper (Haus B) steht im rechten Winkel dazu im Osten, dementsprechend von der Luisenstraße aus gesehen im Hintergrund, parallel zur Stillen Musel und entwickelt sich von der Hofstraße in den Hindenburgpark hinein.

Es steht auf einem Sockelgeschoss, welches sich von der Hofstraße her nach Süden hin ins Erdreich einbindet. Ein eingerücktes Erdgeschoss vermittelt ebenso einen

schwebenden Charakter auf dem sich ein gleicher Gebäudetypus wie im Haus A ausbildet. Hier wird ab dem 1.OG im Süden eine Terrassierung gebaut, so dass das Gebäude in den Hindenburgpark „fließt“.

5.3 Nutzung

Haus A:

im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung für Einzelhandel und/oder Gastronomie
im 1. und 2. OG mindestens 20 gewerblich genutzte Ferienwohnungen
im 3. OG und Penthousegeschoss Eigentumswohnungen.

Haus B:

Im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung für Einzelhandel und/oder Gastronomie
alternativ Ferienwohnungen barrierefrei / rollstuhlgerecht,
in den Geschossen 1., 2., 3. OG und Penthouse Eigentumswohnungen

In Summe entstehen 57 bis 65 Wohnungen (einschl. Ferienwohnungen) und ca. 500 bis 950 m² gewerbliche Fläche. (je nach Nutzung EG Haus B)

5.4 Hofstraße

Die neuen Gebäude sind gegenüber dem Bestand um ca. 5 m nach Süden geschoben. Dadurch sind senkrechte Parkplätze und ein ca. 2 m breiter Gehweg möglich und erweitern den bisher engen Eindruck der Hofstraße.

Auch die Einmündung der Hofstraße zur Kreuzung im Westen wird aufgeweitet, so dass der Verkehr mehr Raum erhält.

5.5 Stille Musel

Die „Stille Musel“ liegt zwischen den zwei neuen Gebäuden bisher verdolt auf einem schmalen Grundstückstreifen zwischen der Hofstraße und einer Fußgängerbrücke im Süden, die zur evangelischen Kirche und dem Waldspazierweg Richtung Kapfwald führt.

Die „Stille Musel“ wird auf kompletter Länge (ausser Hofstraßenverdolung) geöffnet. Im Bereich zwischen den Gebäuden wird sie durch eine Plattform wieder abgedeckt, jedoch wird diese Plattform von 4 großen, trapezförmigen Öffnungen auf etwa 42% der Fläche durchdrungen.

Die dadurch entstehenden, ebenfalls trapezförmigen Stege werden teilweise auch transparent (Gitterroste oder Glas) ausgeführt um eine gute Belichtung des Bachbereichs zu gewährleisten.

Das Bachbett / Gerinne selber wird im Osten parallel nahe an der aufgehenden Wand des Gebäudes geführt und am Westufer mit zwei ansteigenden Pflanzterrassen angelegt. Im Bereich der Öffnungen werden die Pflanzterrassen auf den Plattformen weitergeführt.

Die Planung ist abgestimmt auf die „Machbarkeitsstudie „Offenlegung der Stillen Musel“, Büro Faktor Grün, Rottweil (s. Anlage).

5.6 Parkierung und Erschließung

Unter beiden Gebäuden befindet sich jeweils eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Hofstraße.

Das Objekt verfügt über 70 Stellplätze in Tiefgaragen und 37 oberirdische Stellplätze im Bereich Hofstraße und östliche Gasse.

Folgender Stellplatzschlüssel ist vorgesehen:

2-Zimmer Wohnungen	-	1 Stellplatz
3-Zimmer Wohnungen	-	1,5 Stellplätze
>= 4-Zimmer Wohnungen	-	2 Stellplätze

Die gewerblich benötigten Stellplätze müssen gemäß LBO nachgewiesen werden.

5.7 Grundstückssituation

Das gesamte Objekt wird auf privaten Flächen erstellt. Es werden lediglich während der Bauzeit angrenzende Flächen für Arbeitsräume teilweise in Anspruch genommen.

5.8 Grünordnung

Im Bereich Hindenburgpark müssen insgesamt 5 Bäume gefällt werden, da sie zu nah am Bauwerk stehen, unter anderem zwei Eschen mit Eschentriebsterben und ein abgestorbener Spitzahorn. Ein weiterer Baum wird in der Gasse östlich des Projekts entfernt.

Es werden 4 Baumersatzpflanzungen in der Hofstraße erfolgen.

Weitere Bäume befinden sich im Bereich der Offenlegung Stille Musel. Diese werden jedoch separat zu diesem Projekt behandelt (siehe „Stille Musel“).

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Die Terrassenflächen werden teilweise ebenfalls extensiv begrünt.

Auf den Plattformflächen werden trapezförmige Grüninseln mit teilweise kleineren Bäumen vorgesehen.

5.9 Ver- /Entsorgung

Das Wohnquartier und Gewerbequartier wird über die vorhandene Infrastruktur in der Hofstraße und Luisenstraße erschlossen.

Die Entsorgung der Abfall und Wertstoffe erfolgt über den beiden Gebäuden zugeordneten Sammelstellen im Einfahrtsbereich der beiden Tiefgaragen in geschlossenen Aufbewahrungsräumen.

Entsprechende Gemeinschaftsbehälter für Rest- und Biomüll werden nach den Vorgaben des Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis vorgehalten.

Die Bemessung erfolgt nach den behördlichen Vorgaben.

Die An- und Ablieferung der Gewerbeeinheiten erfolgt über die Hofstraße.

5.10 Entwässerung Schmutzwasser :

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über das öffentliche Kanalnetz. Eine Bemessung erfolgt im Zuge des Verfahrens.

5.11 Niederschlagswasser

Das Regenwasser wird im Bereich der Dächer über eine extensive Dachbegrünung mit Retention der Stillen Musel zugeleitet. Die sonstigen Oberflächenwässer werden soweit wie möglich ebenfalls über Humus bewachsene Flächen einer Versickerung oder mit Retention der Stillen Musel zugeleitet.

5.12 Feuerwehr

Die Häuser können durch die Feuerwehr in folgenden Bereichen angefahren und angeleitet werden:

Haus A

Nordseite über Hofstraße

Ostseite keine Anleitung nötig

Südseite über den auf der tiefgaragendecke befindlichen Platz

Westseite über Luisenstraße

Haus B

Nordseite keine Anleitung nötig

Ostseite über Hofstraße / Gasse

Südseite keine Anleitung nötig

Westseite über den auf der tiefgaragendecke befindlichen Platz

Die Aufstellflächen werden mit der Feuerwehr abgesprochen und entsprechen ausgewiesen.

5.13 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten durch das Büro Kölz GmbH, Ludwigsburg, erstellt.

Durch eine aktuelle Verkehrszählung erfolgt eine Einschätzung der Ist-Situation und der Veränderungen der Verkehrsfrequenzen durch die Bebauung und Umnutzung des „Irma-Areals“.

Das Gutachten ist in Arbeit und wird im Zuge des Verfahrens nachgereicht.

5.14 Verkehrslärm-Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt eine Untersuchung und Bewertung der Verkehrslärmentwicklung, die aus der Vorhabenplanung verursacht wird.

Das Gutachten ist beauftragt und wird im Zuge des Verfahrens nachgereicht.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Bebauungsplan-Verfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Büro Arcus, Bräunlingen, s. Anlage).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht (Anlage) dargestellt.

Als Ergebnis der festgestellten Betroffenheiten legt der Umweltbericht folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest, die verpflichtend im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

M 1 offene Stellplätze und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen...	
M 2 extensive Dachbegrünung.....	
M 3 intensive Dachbegrünung.....	
M 4 Einbau von Zisternen	
M 5 Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser	
M 6 Einleitung in den Vorfluter	
M 7 Bauzeitenregelung	
M 8 Verschließen von Brutstätten	
M 9 Eingriffe in Gehölzbestand	
M 10 Ersatz von Brutstätten Mauersegler	
M 11 Ersatz von Brutstätten Haussperling	
M 12 Fassadenbegrünung	
M 13 Erhalt von bestehenden und potentiellen Habitatbäumen.....	
M 14 Minimierung der Beleuchtung.....	
M 15 Ersatz von Fledermausquartieren	
M 16 Ersatzpflanzungen (Pflanzzwang).....	
M 17 Ersatz Höhlen- und Spaltenquartiere.....	

Nach Durchführung aller Maßnahmen ergibt sich folgendes Ausgleichsdefizit:

- Arten und Biotope	12.143 Ökopunkte
- Boden	4.300 Ökopunkte

Durch die Öffnung der Stillen Musel mit Herstellung der Gewässerdurchgängigkeit, die aktuell nicht gegeben ist, können die o.g. Ausgleichsdefizite ausgeglichen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Öffnung der Verdolung der Stillen Musel

Aufgrund von Anregungen des Amtes für Wasser- und Bodenschutz im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wurde durch das Büro **faktorgrün** eine Machbarkeitsstudie zur Öffnung der Stillen Musel erstellt, die unter dem heutigen Gebäudebestand verdolt ist. Geprüft wurde eine Teilöffnung (Variante 1), eine vollständige Öffnung (Variante 2) sowie zwei Varianten (3a+b) mit einer Teilöffnung und einer Teilüberbrückung im restlichen Teil. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird die Variante 3a weiterverfolgt, die sowohl eine weitgehende Öffnung der Musel zulässt als auch eine gute Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung ergibt.

Das Bachbett wird dabei renaturiert, d.h. die Sohlshalen und Uferverbauung werden entfernt. Im Bereich der Gebäude wird ein Durchlass von mind. 5m Breite belassen, der in ca. 5m Höhe – auf dem Niveau des neu entstehenden Platzes, von einer mehrfach durchbrochenen „Deckplatte“ überspannt wird. Die Begrenzung nach Osten wird die Gebäudewand sein, nach Westen sollen bepflanzte Natursteinterrassen weiter aufwerten. Im südlichen Bereich weitet sich das Bachbett auf und erhält natürliche Ufer, in die punktuell Sitzstufen integriert werden. Abgeschlossen wird der Renaturierungsabschnitt durch einen Brückenneubau, der die alte Brücke ersetzt, aber eine größere Spannweite aufweist.

Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

MU – Urbanes Gebiet

Da keine Nachfolgenutzung des Irma-Areals als SO-Klinik möglich ist, soll der Standort für eine attraktive Mischnutzung im Ortszentrum entwickelt werden.

Die an der Luisen- / Bahnhof- und Friedrichstraße vorhandenen „urbaren“ Nutzungen von Gaststätten, Dienstleistungen und einem hohen Anteil an Wohnen soll mit der Umnutzung und Entwicklung des Irma-Areals gefestigt und ergänzt werden.

Dazu hat der Gemeinderat im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung Nutzungskriterien entwickelt und dem Vorhabenträger vorgegeben.

Diese angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil im Stadtzentrum entspricht des Baugebiets-Typs des „Urbanen Gebietes“ – MU.

Mit der Novellierung der BauNVO 2017 eröffnen sich damit Spielräume im Städtebaurecht zur Schaffung von Voraussetzungen für eine „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege und Stärkung der Wohnfunktion“.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen, um die damit verbundenen Nutzungskonflikte mit dem Wohnen auszuschließen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der beiliegenden Vorhabenplanung, die mit ihren Proportionen und Abmessungen in der dargestellten Form verbindlich sind.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) orientiert sich an der Vorhabenplanung und der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für MU – Urbane Gebiete.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze, Wegeführungen, Zufahrten und Teilüberdeckung des Bereichs Stille Musel bis zu einem Wert von 0,95 wird die Realisierung des vorliegenden Projekts ermöglicht.

Diese Festsetzungen eröffnen keine baulichen Entwicklungen, die die Vorhabenplanung überschreiten.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden im Rahmen der Umweltplanung geprüft und bewertet.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (GH)

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der Gebäudetypologien der Vorhabenplanung als Obergrenze.

Alle in der Gebäudeplanung vorgesehenen Abstufungen der Geschosse sind verbindlich.

Technische Dachaufbauten

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen überlicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der Vorhabenplanung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster mit enger Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen wird den Festsetzungen der Vorhabenplanung entsprochen.

Baulücken-Überschreitungen dieser Festsetzungen wird kein Raum gelassen.

8.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Flächen für Stellplätze werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen und die Anordnung der Parkplätze im nördlichen Bereich an der Hofstraße, auch im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung.

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen sind allgemein zulässig. So wird die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen wie z.B. für Abfallbehälter oder Fahrradabstellanlagen nicht unnötig eingeschränkt.

8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.5.1 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hofstraße werden teilweise in den Bebauungsplan einbezogen.

Damit wird eine Neuordnung der Fußgängerführung und des Parkens möglich.

8.5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll über die Hofstraße erfolgen. Dadurch wird eine geordnete und zentrale Erschließung des Irma-Areals gewährleistet.

8.6 Grünflächen

8.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche des angrenzenden Hindenburgplatzes wird vor baulichen Eingriffen gesichert.

8.6.2 Private Grünflächen

Im Bereich der Vorhabenplanung wird eine Grünfläche als Beitrag zur Renaturierung der Stillen Musel festgesetzt und von Überbauung frei gehalten.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Belange des Umweltschutzes durch eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, zu beschreiben und zu bewerten.

Der beiliegende Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist Grundlage folgender umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan.

- Teiloffenlegung und Renaturierung der Stillen Musel
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- Dachbegrünung
- Materialien mit Niederschlagskontakt
- Oberflächenbeläge für Stellplätze
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Schutzvorkehrungen für alle Vogelarten
- Ersatz von Brutstätten für Vögel
- Fassadenbegrünung
- Minimierung der Beleuchtung
- Ersatz von Fledermausquartieren
- Ersatz von Höhlen- und Spaltenquartiere

Zur Begründung für diese Festsetzungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8.8 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Die Fläche „Gehrecht“ dient der Wegeverbindung und Durchgängigkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit unter Einbeziehung des Erschließungsrastrers des Umfeldes.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestaltung von technischen Dachaufbauten

Die Dachgestaltung prägt in besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Durch die Festsetzung zur Einhausung technisch erforderlicher Dachaufbauten soll das angestrebte Bild der „ruhigen“ begrünten Flachdächer gewahrt bleiben.

9.2 Werbeanlagen

Die besondere Lage des Plangebietes soll durch die Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenso sind nachbarschaftsschützende Belange des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

10 Flächenbilanz

Plangebiet – Gesamtfläche	5.453 qm	100 %
Brutto-Bauland MU	4.062 qm	74,5 %
Baufenster	2.975 qm	54,6 %
- Fläche Haus A	958 qm	
- Fläche Haus B	971 qm	
- Deckplatte / Terrasse	1.046 qm	
private Grünfläche	223 qm	4,1 %
öffentliche Grünfläche	892 qm	16,4 %
öffentliche Verkehrsflächen	275 qm	5,0 %

11 Bebauungsplanverfahren**11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (27.10.2017 bis 28.11.2017).

Ergänzend dazu fand am 02.11.2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Haus des Gases statt.

Die hierbei eingegangenen Anregungen von Behörden / TÖB sowie der Öffentlichkeit wurden protokolliert und bei der Aufstellung der Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Folgende Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen:

Offenlegung und Renaturierung der Stillen Musel

- Umpfanung des Vorhabens auf der Grundlage des Gutachtens des Büros Faktor Grün, in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des LRA SBK

Lage der Gebäude

- der Abstand der nördlichen Fassade von Haus A zur Hofstraße wurde vergrößert
- der Abstand der Gebäude A und B zueinander wurde vergrößert
- das Untergeschoss Haus B wurde Richtung Osten erweitert
- das bisher gemeinsame Untergeschoss (Tiefgarage) der Häuser A und B wurde vollständig getrennt und in seiner Fläche reduziert.

Gebäudeabmessungen

- Haus B wurde in Nord-Süd-Ausdehnung verkürzt
- die Geschossversprünge Haus B wurden verringert
- die Giebelfassade Haus A zur Luisenstraße wurde durch geschossweise Rücksprünge terrassiert
- die EG-Terrassenplattform wurde, abgestimmt auf die Musel-Offenlage, reduziert.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2018 wurden alle vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit vorgetragen und ausführlich diskutiert. Dem hier vorliegenden Planentwurf „Irma“ stimmte der Gemeinderat mit großer Mehrheit zu.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom

Text wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.3 Verfahrensablauf

GR-Aufstellungsbeschluss		19.10.2017
Bekanntmachung der Aufstellung		26.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	vom bis	27.10.2017 28.11.2017
Frühzeitige Öffentlichkeits-Info-Veranstaltung		02.11.2017
GR-Zustimmungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		26.07.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		02.08.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	20.08.2018 21.08.2018
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).