

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Löchle Teil 1“ Variante B

Gemarkung Bad Dürrhein

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Arcus, Bräunlingen vom 03.06.2022
- Verkehrsuntersuchung 2022, Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg vom Mai 2022
- Bestandsdaten – Vermessung, Büro Mandolla + Gilbert, VS-Villingen vom Juni 2022

Vorentwurf Stand: 03.06.2022

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt 2113

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	3
2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
2.1	Planungsraum.....	3
2.2	Abgrenzung des Planungsraums.....	4
3	Planverfahren / Vorgaben	5
3.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	5
3.3	Veränderungssperre	5
4	Zu berücksichtigende Randbedingungen	6
4.1	Umweltbelange	6
4.2	Boden / Geologie / Bodenuntersuchungen.....	6
4.3	Oberflächenwasser	6
4.4	Waldabstand	6
4.5	Verkehrerschließung.....	7
4.6	Topografie	9
4.7	Bebauungsstruktur und Nutzungen	9
5	Entwicklungskonzept	12
5.1	Städtebau	12
5.2	Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung	12
5.2.1	Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung	12
5.2.2	Nachverdichtungskonzept Variante B vom 26.04.2022	12
5.2.3	Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Löchle Teil 1“	13
5.3	Verkehrerschließung.....	16
5.4	Regenwasserkonzeption.....	16
5.5	Freiraum und Umwelt.....	16
5.6	Artenschutzrechtliche Untersuchung	16
6	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
6.3.1	Bauweise	17
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.3.3	Waldabstand.....	18
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
6.5	Flächen für Stellplätze Carports und Nebenanlagen	18
6.6	Verkehrsflächen	18
6.6.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
6.7	Bepflanzungen	18
6.8	Natur- und Landschaftsschutz	18
6.9	Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser	18
6.10	Sichtfeld an Straßeneinmündung.....	18
7	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	19
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	19
7.1.1	Dachformen und Dachneigungen.....	19
7.1.2	Dacheindeckung.....	19
7.1.3	Gestaltung von Nebenanlagen	19
7.2	Stellplatznachweis.....	19
7.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	19
7.4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	19
7.5	Platzsparende Bauart von Garagen.....	19
8	Umweltbelange.....	19
9	Bodenordnung	20
10	Städtebauliche Daten.....	20

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Wohngebiet „Löchle“ verfügt die Stadt Bad Dürrhein zusammen mit angrenzenden Quartieren einen sehr attraktiven Wohnstandort im 1.000 m-Radius zum Stadtzentrum.

Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels, der demographischen Entwicklung, sich ändernden Wohnansprüchen in Verbindung mit aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dieses Gebiet einem baulichen Entwicklungsdruck ausgesetzt.

Diese Bebauung durch Umnutzung, Ausbau, Erweiterung sowie Auffüllung von Baulücken geschieht ohne städtebauliche Steuerung im Rahmen der Zulässigkeit, im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ausgelöst durch ein aktuelles Baugesuch an der Straße Am Waldrain, welches keine Zustimmung fand, hat sich der Gemeinderat entschlossen, durch Aufstellung eines Bebauungsplans, in Verbindung mit einer Veränderungssperre, die weitere bauliche Entwicklung zu steuern.

Die Untere Baurechtsbehörde des Landkreises hat trotz fehlenden Einvernehmens mit der Stadt die Genehmigung des Baugesuchs in Aussicht gestellt.

Drei Monate zuvor wurde eine Baugenehmigung zur baulichen Erweiterung des Projekts erteilt, dem der Gemeinderat zugestimmt hatte.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten weiteren baulichen Entwicklung für das Wohnen durch Nachverdichtung, Baulückenbebauung, Sicherung von Frei- und Grünflächen sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden. Die hohe Qualität des Wohngebietes soll unter Berücksichtigung der sich ändernden Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen erhalten bleiben.

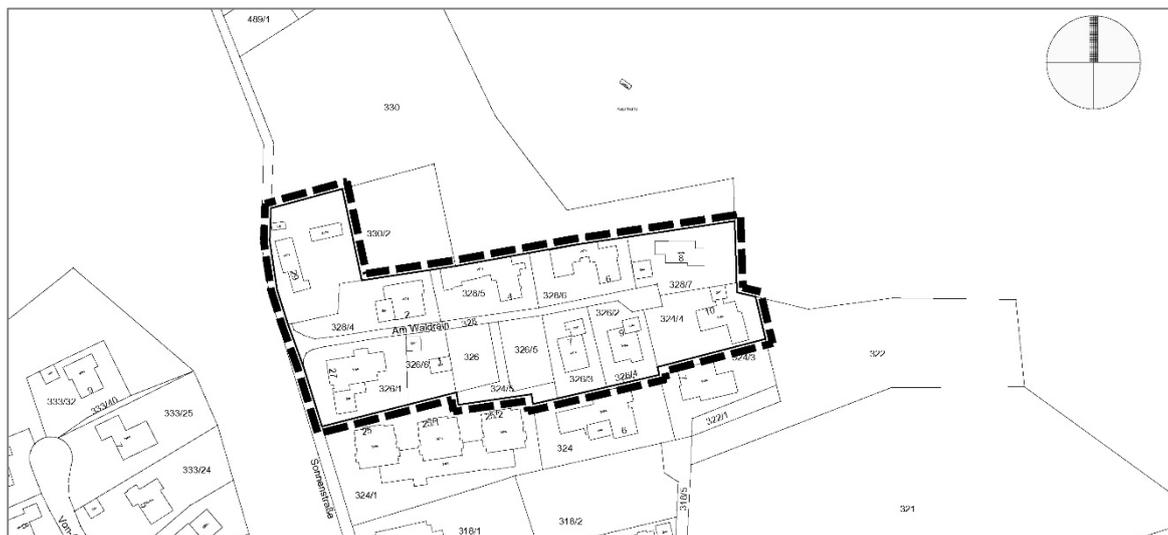
2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

2.1 Planungsraum

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt am Kapfwald.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Wohnbebauung östlich der Sonnenstraße und beidseitig der Straße Am Waldrain. Nördlich und östlich grenzt unmittelbar die Waldfläche an.

Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung „Löchle – Teil 2“ an die von der Sonnenstraße über die Straße „Im Wiesengrund“ erschlossen wird.



Geltungsbereich Plangebiet - Lageplan

2.2 Abgrenzung des Planungsraums

Für das Wohngebiet „Löchle“, erschlossen durch die beiden Sackgassen „Am Waldrain“ und „Im Wiesengrund“ von der Sonnenstraße aus, wurde bereits im Jahre 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde 1978 wegen Rechtsungültigkeit aufgehoben.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgte seit dieser Zeit im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Anstoß zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgte durch die Diskussion im Gemeinderat um die Versagung des Einvernehmens zu einem Baugesuch zur baulichen Erweiterung „Am Waldrain“.

Die dort aufgezeigte Bebauung war bezüglich der baulichen Dichte bzw. Massivität des Bauvorhabens unter Gesichtspunkten der Gleichbehandlung und möglicher Überlastung der Erschließung nicht konsensfähig.

Im Zuge der laufenden städtebaulichen Planungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sollten Lösungen erarbeitet werden, die auf gewachsene Wohnsiedlungen wie „Löchle“ übertragbar sind.

Am 22.10.2020 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Löchle“ für den gesamten Siedlungsraum im Erschließungsbereich „Am Waldrain“ und „Im Wiesengrund“.

Aufgrund einer Überprüfung der planerischen Zielsetzungen der Stadt und insbesondere des Umfangs des derzeitigen Planungsbedürfnisses in räumlicher Hinsicht erschien es angebracht, den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss, einschließlich Veränderungssperre auf den Bereich „Am Waldrain“ zu beschränken.

Dort besteht aktueller Handlungsbedarf durch einen Bauantrag für bauliche Erweiterungen und eine Bauvoranfrage zur Baulückenbebauung für ein Mehrfamilienhaus mit 8 – 10 WE.

Darüber hinaus liegen Überlegungen zur Nutzungsänderung der bestehenden Tagesklinik hin zu Wohnnutzung vor.

In den Planungsraum aufgenommen wurde zusätzlich eine Teilfläche des Flst. Nr. 330/2 – Sonnenstr. 29, soweit es sich im „Innenbereich“ gemäß Flächennutzungsplan befindet. Das Grundstück ist mit seinem Altbaubestand untergenutzt und könnte nachverdichtet werden.

Für den Bereich „Löchle Teil 2“ für den Erschließungsbereich „Im Wiesengrund“ soll absehbar ein Bebauungsplan-Verfahren aufgestellt werden. Die Voruntersuchungen dazu finden derzeit im Rahmen einer gebietsübergreifenden Untersuchung der Nachverdichtungs-Potentiale statt.



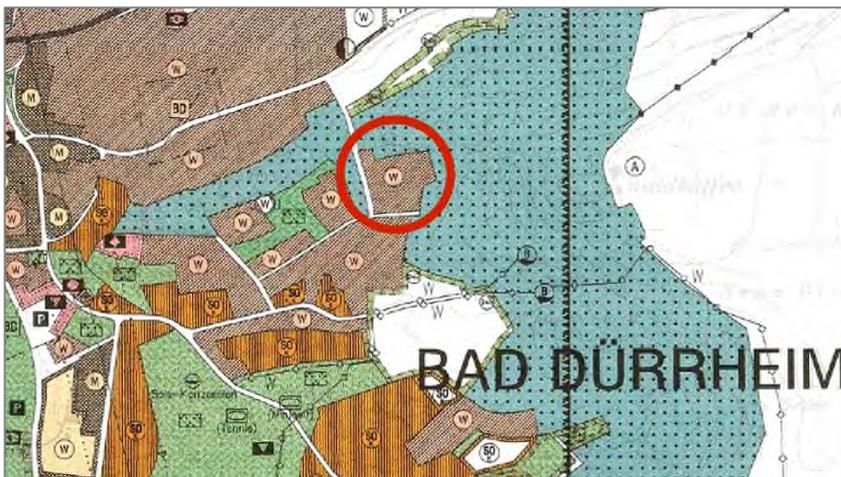
Luftbild mit Planabgrenzung Bebauungsplan „Löchle Teil 1“

3 Planverfahren / Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrhein ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen.

Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planungsraum Bebauungsplan „Löchle Teil 1“

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die dazu notwendigen Voraussetzungen wurden geprüft und liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand vor:

- Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) als Bestand enthalten.
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO – Bruttofläche ca. 12.100 m²
- Art der baulichen Nutzung – Planung WA – Allgemeines Wohngebiet.
- Geplante Obergrenze GRZ-Grundflächenzahl 0,8.
- Zulässige Grundfläche (12.100 m² x 0,8) = 9.680 m² - Schwellenwert < 20.000 m².
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt-Schutzgütern sowie Auswirkungen von Ereignissen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB findet statt.

3.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung des Bebauungsplans „Löchle Teil 1“ hat der Gemeinderat den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB am 30.09.2021 beschlossen.

Hintergrund dazu ist ein Baugesuch im Plangebiet, zu dem der Gemeinderat sein Einvernehmen versagt hat.

Für das Mehrfamilienhaus Am Waldrain 6 wurde mit Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Bad Dürrhein im März 2020 eine Baugenehmigung für eine bauliche Veränderung (Sanierung und Anbau) erteilt. Vier Monate später wurde ein neuer Bauantrag mit

Gebäudeerhöhung des rückwärtigen westlichen Hauses 2 als Staffelgeschoss gestellt (fünf vorhandene und zwei beantragte Wohneinheiten).

Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit dem Bauantrag auseinandergesetzt und in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2020 das erforderliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.

Bemängelt wurde die Massivität der Bebauung und es wurde befürchtet, dass hier ein Präzedenzfall für bauliche Entwicklungen im Umfeld geschaffen wird.

Zur Sicherung der angestrebten Planungsziele des Bebauungsplans „Löchle Teil 1“ wurde eine Veränderungssperre erlassen und bekannt gemacht.

Das zurückgewiesene Baugesuch „Am Waldrain 6“ vom 10.07.2020 überschreitet die mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Löchle Teil 1“ angestrebte und vertragliche Nachverdichtung des Gebiets in folgenden Bereichen:

- Geschossigkeit – II (ohne Staffelgeschoss)
- Grundflächenzahl 0,8 (GRZ)
- max. Anzahl von Wohneinheiten pro m² /Grundstücksfläche
- Gebäudehöhe 7,0 m (7,50 m) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Grundlage dieser Festsetzungen ist ein städtebauliches Dichtemodell, das im Einzelnen unter Ziffer 5.2.1 dargestellt ist.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wird ein vereinfachter Umweltbericht mit artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.

Die Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Insgesamt werden die Ergebnisse der Umweltbewertung in die Abwägung eingestellt.

4.2 Boden / Geologie / Bodenuntersuchungen

... Text wird ergänzt

4.3 Oberflächenwasser

... Text wird ergänzt

4.4 Waldabstand

Waldabstand grenzt nördlich an das Waldbiotop „Altholz im Kapfwald“ (Biotop-Nr. 279173260049).

Für sieben bestehende Wohngebäude ist der erforderliche 30 m-Waldabstand nicht eingehalten.



Straße Am Waldrain – fehlender „Waldabstand“ im Gebäudebestand

Bisher liegen dazu Haftungsverzichtserklärungen der jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber dem Forstbezirk Baar-Hegau vor.

Dies ist auch zukünftig so beizubehalten, um das Biotop nicht zu beeinträchtigen.



Waldbiotop-Kartierung

4.5 Verkehrserschließung

Bis auf zwei Baugrundstücke werden alle Bauflächen im Plangebiet über die Straße „Am Waldrain“ erschlossen.

Die Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 145 m und einer Breite von ca. 3,50 m erlaubt keinen Begegnungsverkehr ohne Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen. Die Wendeanlage mit einer Breite von ca. 9,50 m genügt nicht den Ansprüchen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Parkplätze im Straßenraum (Besucher*innen) sind nicht vorhanden bzw. nicht möglich.



Zufahrtsbereich der Straße „Am Waldrain“ von der Sonnenstraße aus



Straße „Am Waldrain“ Blick zur Sonnenstraße – seitliche private Stellplätze

„Am Waldrain“ Blick Richtung Wendeanlage

Für das angestrebte Ziel einer Nachverdichtung des Wohngebietes ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrsraums in Bezug auf die gewünschte Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Bewohner*innen zu prüfen.

Ein entsprechendes Gutachten des Büros SSW aus Ludwigsburg liegt als Anlage der Begründung bei.

Auf der Grundlage der Zielsetzungen zur Nachverdichtung des Baugebietes kommt das Gutachten im Rahmen der Vorentwurfsplanung zu folgenden Ergebnissen:

- Auch wenn sich vor allem in der Quartierserschließungsstraße Am Waldrain infolge der geplanten strukturellen Erweiterungen/Nachverdichtungen im Wohnquartier (Dichtekonzept A) gegenüber dem Status Quo eine vergleichsweise nicht ganz unerhebliche Zunahme des Fahrtenaufkommens ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass das relevante Straßennetzsystem (Sonnenstraße/Am Waldrain) das hier zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen insgesamt aufnehmen bzw. bewältigen kann, ohne

dass es zu entsprechenden Beeinträchtigungen oder Störungen im Verkehrsablauf kommt.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das künftige Gesamt-Tagesverkehrsaufkommen im Bereich des Knotenpunktes Sonnenstraße/Am Waldrain dann nach wie vor einen vergleichsweise moderaten Verkehrsbelastungswert aufweist.

- Allerdings sollte im Hinblick auf das o.g. zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Quartierserschließungsstraße Am Waldrain vor allem im vorderen westlichen Teilabschnitt der Straße eine entsprechende bauliche Ertüchtigung bzw. Verbreiterung des bestehenden Querschnittes (auf ca. 6,0m) angestrebt werden, die dann uneingeschränkte Begegnungsverkehre zulassen (vgl. RASSt 06, Seiten 26ff., Bild 17).
- Darüber hinaus haben die ergänzend durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den für die Wohnquartierserschließung "Löchle — Teil1" relevanten 3-armigen Knotenpunkt Sonnenstraße/Am Waldrain deutlich gemacht, dass der Knotenpunkt auch nach der geplanten strukturellen Erweiterung/Nachverdichtung im Quartierbereich (Dichtekonzept bzw. Variante A), sowohl während der maßgebenden morgendlichen Spitzenstunde, als auch in der maßgebenden nachmittäglichen/abendlichen Spitzenstunde insgesamt eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Prognosezeitraum 2035 aufweist.

4.6 Topografie

Die Straße „Am Waldrain“ steigt von West nach Ost um ca. 4,0 m an. Die Bauflächen fallen von Nord nach Süd ab.

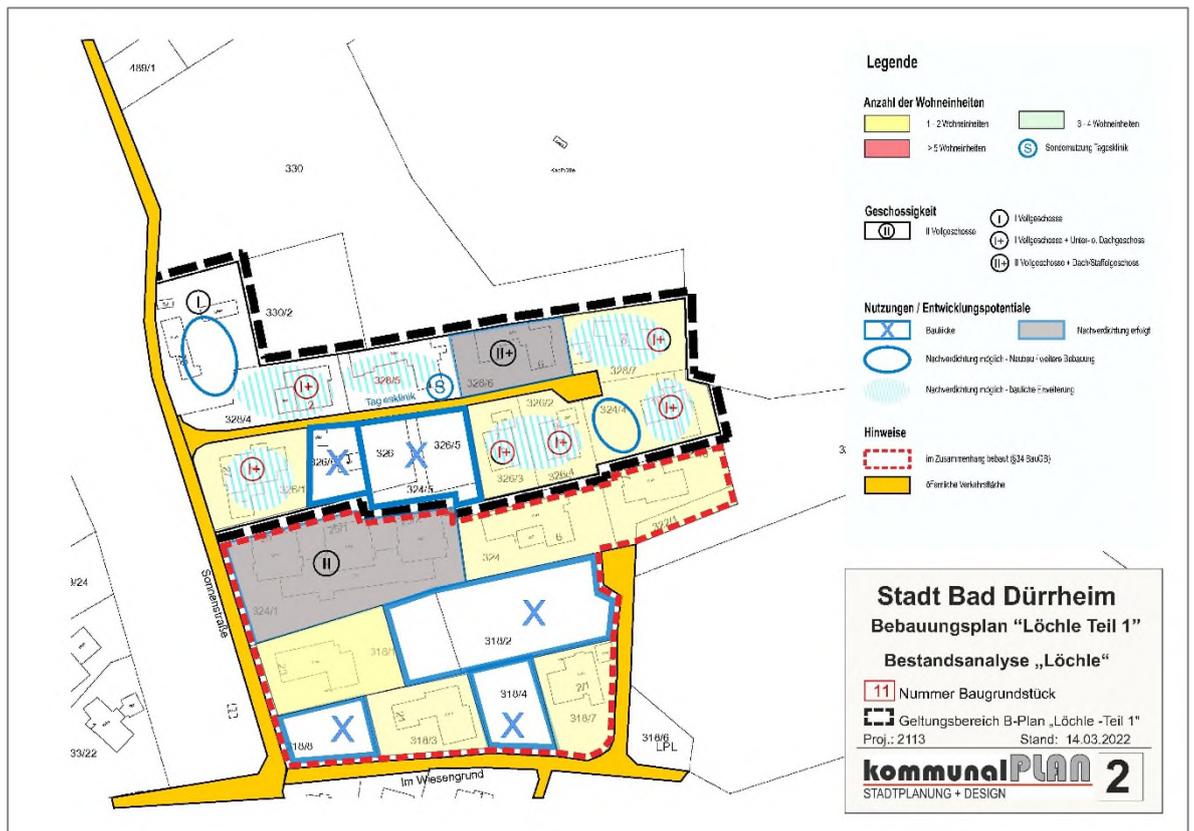
Nördlich der Straße „Am Waldrain“ steigt das Gelände der Baugrundstücke um 3 – 4 m an. Dies wurde durch die bestehende Bebauung ausgenutzt.

Die Nord-Süd-Neigung des Planungsraums erlaubt die Ausnutzung von Untergeschossen zum Wohnen, sowohl auf der Nord- wie auch auf der Südseite „Am Waldrain“.

Eine vollständige Bestandsaufnahme mit Höhenermittlungen liegt vom Büro Gilbert + Mandolla aus VS-Villingen vor und wird als Plangrundlage genutzt.

4.7 Bebauungsstruktur und Nutzungen

Die aktuelle Bestandsaufnahme vom März 2022 ist Grundlage für die Aufstellung eines Zielkonzeptes der verträglichen Nachverdichtung für das Plangebiet „Löchle Teil 1“. Dabei werden die angrenzenden Bereiche im Zuge der weiteren Untersuchungen mit berücksichtigt.



Bestandsanalyse Wohngebiet „Löchle“

Im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung wurden bisher nachfolgende Bestandsdaten ermittelt.

Weitere Untersuchungsergebnisse werden noch ergänzt.

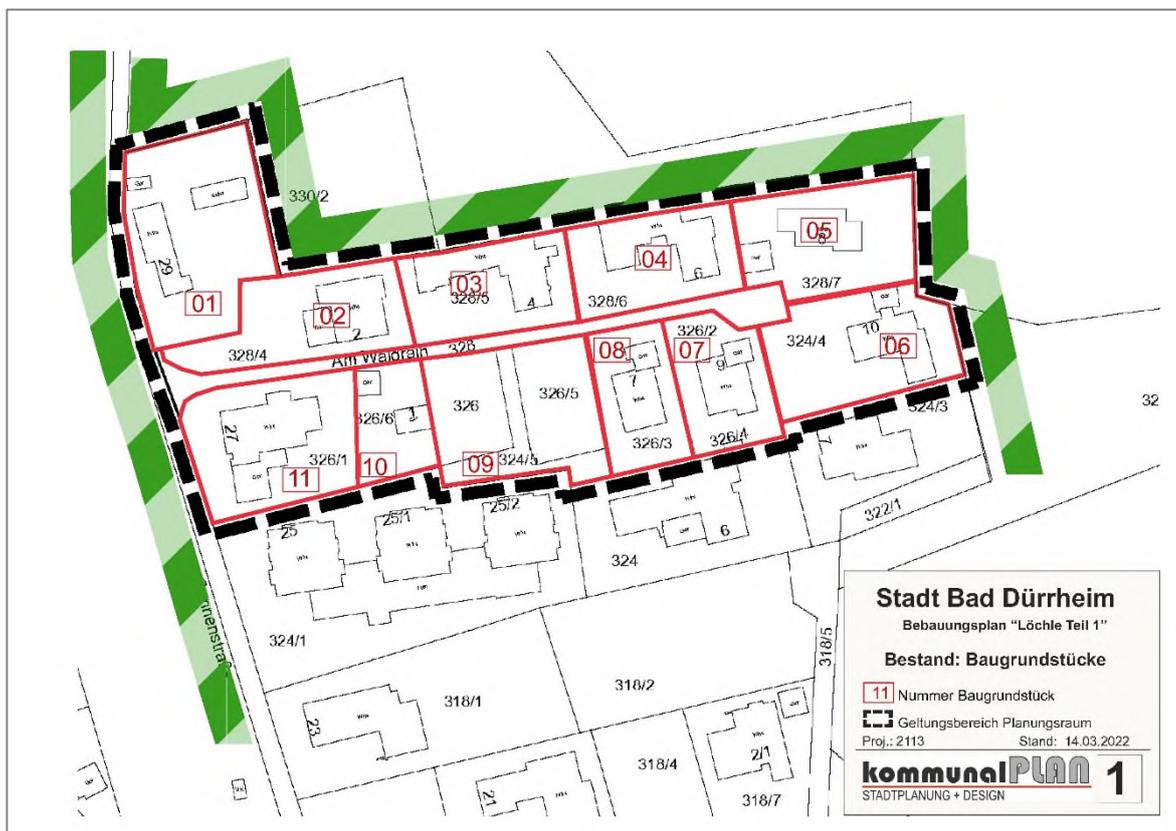
Bad Dürrhein		B-Plan "Löchle Teil 1"		Bestandsdaten							
Anschrift	Bau-fläche	Fl.St. Nr.	Fläche qm	Nutzung	Gemeld. Bewohner	Anzahl WE	Geschosse Dachform	Geb.-Höhe über EFH	GRZ I + II	GFZ	Eigentümer
Sonnenstr. 29	01	330/2	3.247	Wohnhaus - EH	3	1	I - SD	6,48 m	0,16		
Am Waldrain 2	02	328/4	1.032	Wohnhaus - EH	3	2	I + UG - FD	7,07 m	0,32		
Am Waldrain 4	03	328/5	952	Tagesklinik 5 - 7 Mitarbeiter	0	1	I + UG - FD	7,15 m	0,68		
Am Waldrain 6	04	328/6	947	Wohnhaus - MFH	1	5	II - FD	8,67 m	0,99	0,70	
Am Waldrain 8	05	328/7	1.097	Wohnhaus - EH	5	2	I + UG - FD	6,45 m	0,37		
Am Waldrain 10	06	324/4	1.219	Wohnhaus - EH	1	2	I + UG - SD	5,21 m	0,38		
Am Waldrain 9	07	326/2	733	Wohnhaus - EH	3	2	I + UG - SD	5,49 m	0,53		
Am Waldrain 7	08	326/3	706	Wohnhaus - EH	3	2	I + DG	4,42	0,56		
Am Waldrain 09		326/5 324/5 326	1.366	Baulücke Grünfläche	0	0	0			0,00	
Am Waldrain 1	10	326/6	520	5 Garagen + 3 StP	0	0	I	3	0,45	0,00	
Sonnenstr. 27	11	326/1	1.274	Wohnhaus - EH	5	2	I + UG	3,6	0,55		
Am Waldrain		328		öffentl. Strasse	0	0	0		0	0,00	Stadt BD
Summe					24	19					

EH = Einfam.Haus
 MFH = Mehrfam.Haus
 EFH = Eingangs-Fußbodenhöhe
 GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl
 WE = Wohneinheiten

kommunalPLAN
 STADTPLANUNG + DESIGN

Bestandsdaten ... noch unvollständig ... Proj. 2113 Stand: 26-04-2022

Bestandsaufnahme



Bestand Baugrundstücke

Die Strukturdaten zeigen folgendes Bild:

Grundstücks-
nutzungen

- 7 Einfamilienhäuser (EH)
- 1 Mehrfamilienhaus (MFH)
- 1 Garagengrundstück (untergenutzt)
- 1 Baulücke
- 1 Tagesklinik

Wohnungen:

ca. 3 WE erschlossen von der Sonnenstraße
 ca. 16 WE erschlossen von Am Waldrain

Bewohner

ca. 8 Bewohner an der Sonnenstraße
 ca. 16 Bewohner Am Waldrain

Tagesklinik

ca. 5 – 7 Mitarbeiter*innen

- Nach altershalber Beendigung des Klinikbetriebs ist eine Wohnnutzung des Gebäudes angedacht
- Notwendige Stellplätze sind auf der Fläche 10 angemietet

Baulücke

Auf der Fläche 9 ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 8-10 WE geplant (Bauvoranfrage gestellt). Nach Abstimmung mit dem Gemeinderat wird vom Vorhabenträger die Bauvoranfrage zurückgenommen und überarbeitet.

Geschossigkeit	3 Gebäude	I-Vollgeschoss
	6 Gebäude	I + Untergeschoss bzw. Dachgeschoss
	1 Gebäude	II

Staffelgeschosse sind bisher nicht realisiert worden.

5 Entwicklungskonzept

5.1 Städtebau

Die gewachsenen Strukturen des Wohngebietes „Löchle Teil 1“ sollen erhalten und in ihrer Wohnfunktion gestärkt werden.

Damit werden Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Gebäude durch Aus- und Umbau, Abbruch und Neubau sowie durch Neubau auf bisher untergenutzten (Garagengrundstück) bzw. Baulücken-Grundstücken geschaffen.

Für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes werden die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

5.2 Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung

5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung

Für die zukünftige Entwicklung des Baugebietes „Löchle Teil 1“ wird ein Zielkonzept mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen zugrunde gelegt.

Dieses Konzept wird zurzeit im Rahmen des kommunalen Projekts „Innenentwicklung und Flächenmanagement“ für den Bereich „Löchle“, einschließlich angrenzender bzw. benachbarter Wohngebäude, entwickelt.

Ein Schwerpunkt ist die Überarbeitung alter Bebauungspläne und gewachsener Wohnquartiere ohne Planungsrecht.

Das hier entwickelte Konzept – Variante B wird im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung als angestrebte Zielsetzung der Nachverdichtung mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Eine Überarbeitung bzw. weitere Modifizierung dieser Variante wird sich ggfls. im Zuge des weiteren Verfahrens, mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Berücksichtigung noch laufender Untersuchungen, ergeben.

5.2.2 Nachverdichtungskonzept Variante B vom 26.04.2022

Der Planung liegt ein „Dichtekonzept“ zugrunde, mit dem folgende Ziele verfolgt werden:

- Angemessene höhere Verdichtung, unter Berücksichtigung gewachsene Strukturen, verkehrliche Infrastruktur, Lage zum Stadtzentrum, Bedarf nach Wohnraum und Qualitäten einer attraktiven Kurstadt.
- Planungssicherheit mit kommunaler Steuerung der Entwicklung in Bestandsgebieten.
- Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung, mit Planklarheit und Beachtung bestehender Rechte.
- Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan für alle Baugrundstücke.

Mit den hier entwickelten Planungsansätzen soll ein abgestuftes kommunales Konzept für die Bad Dürrheimer Kernstadt geschaffen werden, das als generalisiertes und flexibles Instrument die Innenentwicklung steuern kann.

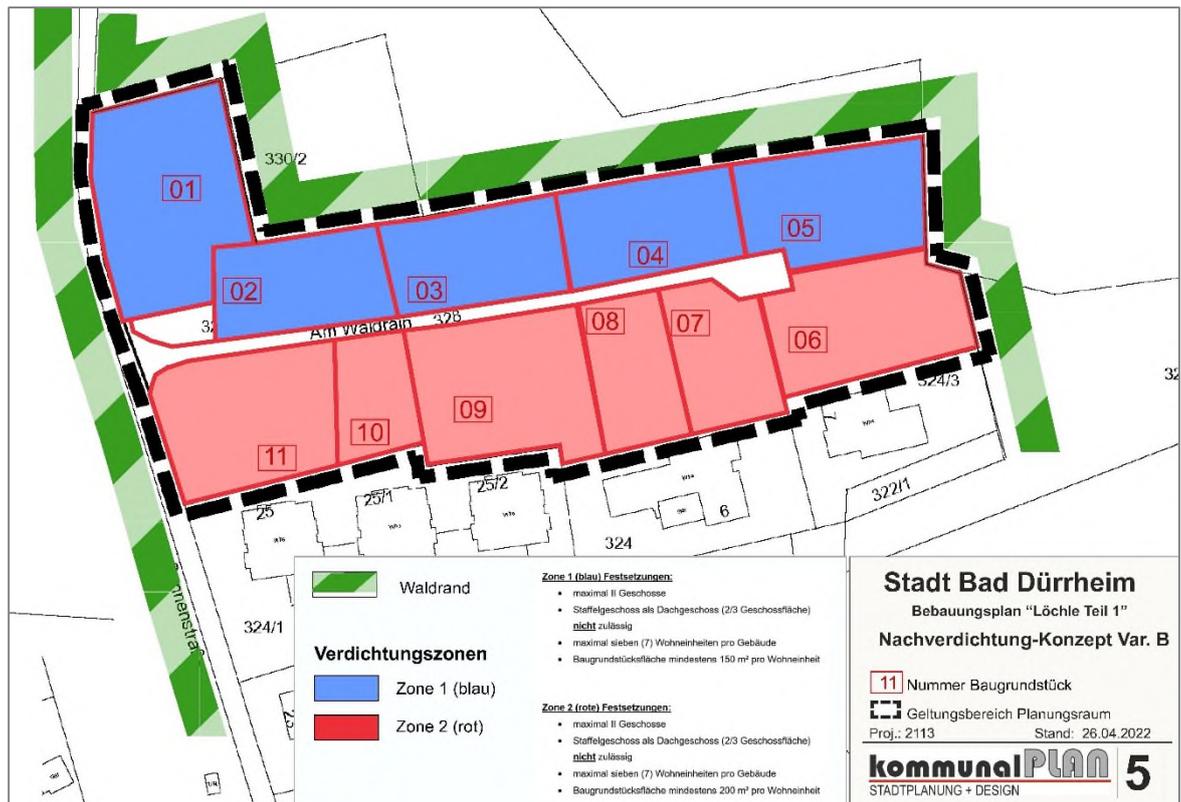
Soweit erforderlich baut die Bauleitplanung darauf mit parzellenscharfen Festsetzungen auf.

Nach Auswertung der Analysen wurden die Bauflächen im Plangebiet, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung, in zwei Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf

- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in Bezug zur Baugrundstücksfläche

eingeteilt.

Das Konzept stellt einen Orientierungs- und Begründungsrahmen für weitere passgenaue und kleinräumige Festsetzungen auf Bauungsplanebene dar.



Nachverdichtungskonzept Variante B des Bebauungsplans „Löchle Teil 1“

5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Löchle Teil 1“

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Plangebiet zwei Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet.

Zone 1 (blau)

Diese Zone höherer Dichte umfasst wohngeprägte Bereiche entlang der Erschließungsstraße „Am Waldrain“.

Die vorhandene Bebauung in dieser Zone weist bereits aktuell Verdichtungsansätze auf.

In Zone 1 soll die Idee des Wohnens in Mehrfamilienhäusern als Miet- oder Eigentumswohnungen weiterentwickelt und ausgeschöpft werden, mit Eignung z.B. für kleinere altengerechte Einheiten.

In dieser Lage ist es städtebaulich sinnvoll und gewollt, eine Nachverdichtung im Sinne einer Weiterentwicklung zuzulassen.

Festsetzungen:

- maximal II Geschosse
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- maximal sieben (7) Wohneinheiten pro Gebäude
- Baugrundstücksfläche mindestens 150 m² pro Wohneinheit

Zone 2 (rot)

Die Zone 2 umfasst im Wesentlichen Baulücken, Einfamilienhäuser mit Potential der Nachverdichtung durch Neubebauung bzw. baulicher Erweiterung sowie ein Stellplatz- / Garagengrundstück zur Neubebauung.

Die Grundstücke liegen südlich der Straße Am Waldrain, angrenzend an die Nachbarbebauung „Löchle Teil 2“.

Festsetzungen:

- maximal II Geschosse
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- maximal 7 Wohneinheiten pro Gebäude
- Baugrundstücksfläche mindestens 200 m² pro Wohneinheit

Begründung des Konzeptes**Zonierung:**

Die vorgeschlagene Zonierung orientiert sich an folgenden Gegebenheiten:

- Topografie
- Gewachsene Baustruktur
- Grundstückszuschnitte
- Möglichkeiten der Stellplatz-Anordnung.

In der Zone 1 bieten die vorhandenen Nutzungen Bauvolumen und Grundstückszuschnitte für das Wohnen in Mehrfamilienhäuser. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann durch Ausnutzung der starken Hangneigung als Tief- bzw. Kellergarage ausgeführt werden.

In der Zone 2 liegen unbebaute bzw. untergenutzte Flächen für Neubebauung mit mittlerer Dichte, unter Berücksichtigung der Sicherung grüner Freiflächen.

Gegenüber der Zone 1 mit ihrer bereits vorhandenen Verdichtung soll dies nicht maßstabgebend für die zukünftige südliche Bebauung (WA-2) sein. Daher wird hier der Anteil der erforderlichen Grundstücksfläche pro WE höher angesetzt.

Geschossigkeit:

Dreigeschossige Gebäude sind im Plangebiet nicht vertreten. Bis auf ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Am Waldrain 6) sind alle Häuser in Ein- oder Ein- + Unter- oder Dachgeschoss gebaut.

Die prägende Bebauung ist aufgrund der Topografie mit Ausnutzung der Untergeschosse eine Zweigeschossigkeit.

Begünstigt durch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB führt eine genehmigungsfähige Bauweise mit zwei Vollgeschossen + Unter- und Staffelgeschoss zu sehr hohen Ausnutzungssituationen auf den Grundstücken bis zu einer GRZ 0,99.

Staffelgeschosse werden daher auf zweigeschossigen Gebäuden im Bebauungsplan mit Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Anzahl der Wohnungen pro m² Grundstücksfläche:

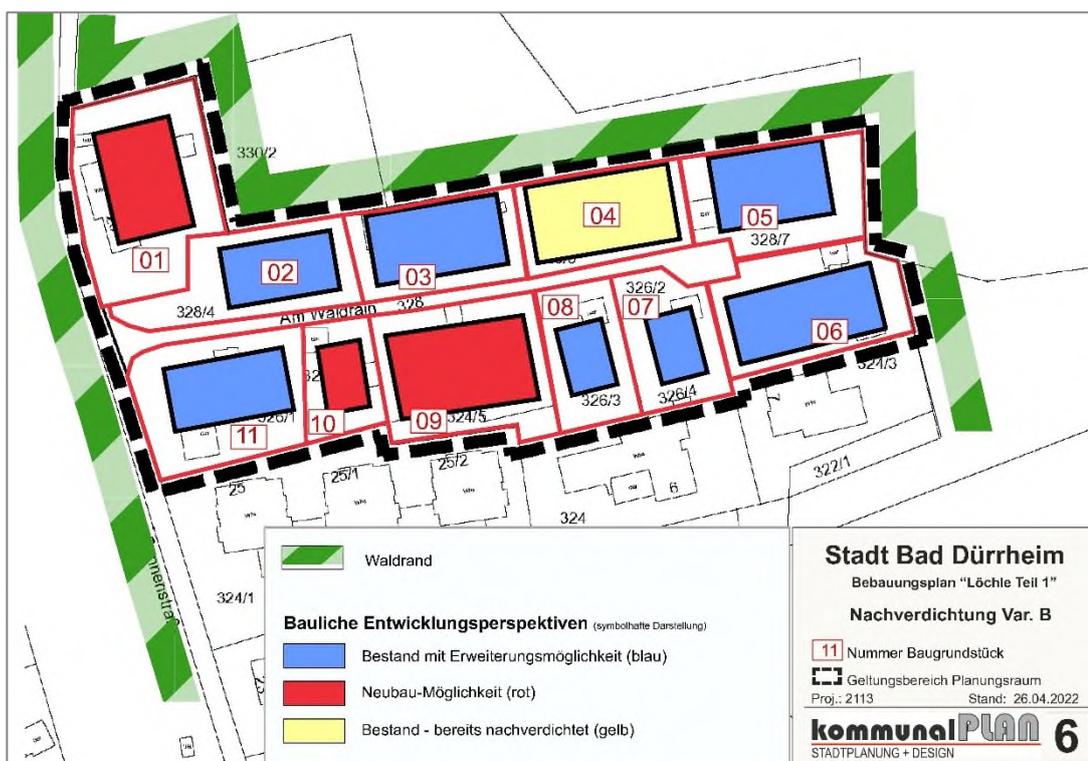
Das Konzept stellt einen generalisierten Orientierungsrahmen dar, der für unterschiedliche städtebauliche Gegebenheiten passgenaue, flexible und kleinräumig abgestimmte Festsetzungen erlaubt.

Die vorgeschlagenen Parameter der Anzahl WE pro m² Grundstücksfläche resultieren aus fachlichen Erfahrungen.

Anzahl der WE pro Gebäude:

Bisher wird das Wohnquartier durch eine Einfamilienhaus-Bebauung mit 1-2 WE pro Gebäude geprägt.

Abgestimmt auf die Lage im Plangebiet (Zonierung) wird die zulässige Obergrenze von Wohnungen pro Wohnhaus festgelegt, um damit die Umfeldqualität in Verbindung mit Festsetzungen notwendiger Stellplätze zu steuern. Dabei ist die Belastung der Straße Am Waldrain mit einer Breite von ca. 3,50 m ein limitierender Faktor.



Städtebauliche Entwicklungsperspektive Variante B

Bilanz der Nachverdichtung Variante B

Aktueller Bestand (siehe Tabelle Ziffer 4.7)

- Anzahl der WE: 19 WE
- Anzahl Einwohner: 24 EW

Entwicklungspotential Variante B

- Anzahl der WE: ca. 63 WE
- Anzahl Einwohner bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE = ca. 157 EW

Bestand								Dichtekonzept B				
Bau- fläche	Fläche Fl.St. Nr.	Fläche qm	aktuelle Nutzung	EW aktuell	WE aktuell	Geschosse Dachform	GRZ I + II	GFZ	Zone	mögliche Nutzung /Nachverdichtung	mögliche WE	Erschl. Str.
01	330/2	3.247	Wohnhaus	3	1	I - SD	0,16		1	Neubau MFH	7	Sonnenstr. 29
02	328/4	1.032	Wohnhaus	3	2	I + UG - FD	0,32		1	MFH	7	Am Waldrain 2
03	328/5	952	Tagesklinik 5 - 7 Mitarbeiter	0	1	I + UG - FD	0,68		1	Umnutzung MFH	6	Am Waldrain 4
04	328/6	947	Wohnhaus	1	5	II - FD	0,99	0,70	1	MFH Bestand	6	Am Waldrain 6
05	328/7	1.097	Wohnhaus	5	2	I + DG - FD	0,37		1	MFH	7	Am Waldrain 8
06	324/4	1.219	Wohnhaus	1	2	I + UG - FD	0,38		2	MFH	6	Am Waldrain 10
07	326/2	733	Wohnhaus	3	2	I + UG - SD	0,53		2	Wohnhaus	4	Am Waldrain 9
08	326/3 326/5 324/5	706	Wohnhaus Baulücke	3	2	I + UG - SG	0,56		2	Wohnhaus Neubau MFH	4	Am Waldrain 7
09	326	1.366	Grünfläche	0	0		0	0,00	2		7	Am Waldrain
10	326/6	520	5 Garagen + 3 STP	0	0	I	0,45	0,00	2	Neubau Wohnhaus	3	Am Waldrain 1
11	326/1	1.274	Wohnhaus	5	2	I + UG	0,55		2	mögliches MFH	6	Sonnenstr.
Summe				24	19						63	

Bilanz: Dichtekonzept Variante B

5.3 Verkehrserschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen sind begrenzt (siehe Ziffer 4.5).

Für eine mögliche Nachverdichtung gem. Variante B wurde die Leistungsfähigkeit der Straßenverkehrsanlage durch ein Fachgutachten geprüft.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf werden die vorgeschlagenen Ausweichflächen an der Straße Am Waldrain vorgesehen. Diese stehen aber unter dem Vorbehalt des erforderlichen Grunderwerbs.

5.4 Regenwasserkonzeption

... Text wird ergänzt

5.5 Freiraum und Umwelt

Das Plangebiet liegt komplett im Naturpark Südschwarzwald. Der Status "Naturpark" ist eine Schutzkategorie, die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 27 verankert ist, zum Schutz von Gebieten mit besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Zugleich steht eine nachhaltige und naturverträgliche Entwicklung der Region als Erholungslandschaft im Vordergrund. Naturparke werden als großräumige Gebiete definiert, die als vorbildliche Erholungslandschaften weiterzuentwickeln und zu pflegen sind. Die naturnahe und nachhaltige Entwicklung des Gebietes soll gefördert werden, das heißt Ökologie, Wirtschaft und die sozialen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden.

Die städtebauliche Überplanung des weitgehend vorhandenen Bestandes steht diesen Zielen nicht entgegen, sondern dient auch deren Sicherung.

5.6 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Siehe hierzu „Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 03.06.2022 (Anlage).

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnsiedlung in attraktiver Lage dient dem Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen und Wohnformen.

Nicht zulässig sind Anlagen, die aufgrund ihres Störpotentials nicht in den angestrebten Quartierscharakter passen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Gebiet vorhanden und entsprechen dem Bedarf der Kurstadt.

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnnutzung werden Ferienwohnungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Vorgabe der BauNVO als Empfehlung mit dem Höchstmaß bis GRZ 0,8 bei Anrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten. Ausnahmen für Bestandsbebauungen werden ermöglicht, um einer Erschwerung zweckentsprechender Grundstücksnutzungen zu vermeiden (§ 19 Abs. 4 Satz 4).

Dies ist angemessen im Zusammenhang mit den Festsetzungen Ziffer 8.1 „wasser-durchlässige Beläge“.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Obergrenze der GFZ von 1,0 geht von einer zweigeschossigen Bebauung unter Berücksichtigung von Wohnraum in anderen Geschossen (Untergeschoss) aus.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorgeschlagenen Dichtemodell mit zwei Vollgeschossen und einem Untergeschoss mit Aufenthaltsräumen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhenfestsetzungen aller Gebäude wird auf der Grundlage einer Zweigeschossigkeit auf 7,0 m festgesetzt. Ausnahmen bis zu einer Höhe von 7,50 m sind ausnahmsweise möglich, z.B. für Konstruktionsstärken für Wärmedämmung.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist in jedem Baufenster eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgegeben. Durch diese Festsetzungen wird eine homogen geprägte Struktur des Wohngebietes erreicht.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bestand mit Einzelgebäuden und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als durchlaufende Baufenster wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung unter Beachtung individueller Grundstückszuschnitte im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen

Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der Baufenster lässt einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

6.3.3 Waldabstand

Zum Schutz des Waldbiotops sind grundstücksbezogene Haftungsverzichtserklärungen abzuschließen.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für alle Baugrundstücke wird die Obergrenze der zulässigen Zahl der Wohneinheiten aus Gründen der Gleichbehandlung, bezogen auf die festgesetzten Dichtezonen (WA-1 und WA-2) auf 7 Wohneinheiten begrenzt. Dies dient der Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Wohngebietes mit angemessener Nachverdichtung.

Siehe auch Begründung und Erläuterung unter Ziffer 5.2.

6.5 Flächen für Stellplätze Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes soll nicht durch parkende Autos beeinträchtigt werden, daher sind offene Stellplätze nur an den dafür vorgesehenen Flächen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Funktionen der geplanten Verkehrsflächen werden gemäß ihrer besonderen Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen. Dies stellt für die Mischverkehrsflächen eine geschwindigkeitsgedämpfte Nutzung für ein Nebeneinander des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs sicher.

6.7 Bepflanzungen

Siehe hierzu Ausführungen in den beiliegenden Umweltuntersuchungen des Büros Arcus (Anlage).

6.8 Natur- und Landschaftsschutz

Siehe hierzu Ausführungen in den beiliegenden Umweltuntersuchungen des Büros Arcus (Anlage).

6.9 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser

... Text wird ergänzt

6.10 Sichtfeld an Straßeneinmündung

... Text wird ergänzt

7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1.1 Dachformen und Dachneigungen

7.1.2 Dacheindeckung

7.1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

... Texte werden ergänzt

7.2 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Stadtteilen ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

...Text wird ergänzt

7.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Diese Festsetzungen dienen als Beitrag zur Begrünung des Plangebietes zum einen der Minderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und zur Inwertsetzung des Landschafts- und Stadtbildes innerhalb des Baugebiets. Zum anderen führen begrünte Grundstücksflächen zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden durch Offenhalten von Flächen vor Versiegelung und Überbauung.

Der Ausschluss von Kies- und Schotter bedeckten Flächen („Schottergärten“) dient der Sicherstellung des beabsichtigten grüngestalterischen Konzepts, Förderung der Artenvielfalt und Vermeidung monofunktionaler Flächen.

7.5 Platzsparende Bauart von Garagen

... Text wird ergänzt

8 Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Biotope, Fauna, Boden und Wasser sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Siehe hierzu Ausführungen in den beiliegenden Umweltuntersuchungen des Büros Arcus (Anlage).

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Bauflächen sind im Privateigentum.

Für die angestrebte Anlage von Ausweisflächen im öffentlichen Verkehrsraum ist Grunderwerb erforderlich.

10 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.265 m ²
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 835 m²</u>
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 12.100 m²

Aufgestellt: Tuttlingen, 03.06.2022

kommunalPLAN GmbH