



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Löchle Teil 1“

Gemarkung Bad Dürrhein

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Arcus, Bräunlingen vom 29.09.2022
- Verkehrsuntersuchung 2022, Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg vom Mai 2022

Entwurf Stand: 06.03.2023

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	Geologie.....	6
4.3	Grundwasser.....	7
4.4	Entwässerung	7
4.5	Altlasten	7
4.6	Waldabstand	8
4.7	Bergbau.....	8
4.8	Verkehrerschließung	8
4.9	Parkierungssituation.....	10
4.10	Topografie	10
4.11	Bebauungsstruktur und Nutzungen	11
5	Entwicklungskonzept	13
5.1	Städtebau	13
5.2	Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung	13
	5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung	13
	5.2.2 Nachverdichtungskonzept Variante C vom 10.10.2022	13
	5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Löchle Teil 1“	14
5.3	Verkehrerschließung	17
6	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
	6.3.1 Bauweise	18
	6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
	6.3.3 Waldabstand.....	18
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
6.5	Flächen für Stellplätze Carports und Nebenanlagen	19
6.6	Verkehrsflächen	19
	6.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
	6.6.2 Ein- und Ausfahrtsverbot.....	19
6.7	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Pflanzgebote	19
6.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 19	
7	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	20
7.1	Gestalterische Vorschriften	20
7.2	Stellplatzverpflichtung	20
7.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	20
7.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	20
8	Umweltbelange.....	20
9	Bodenordnung	21
10	Städtebauliche Daten.....	21

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.

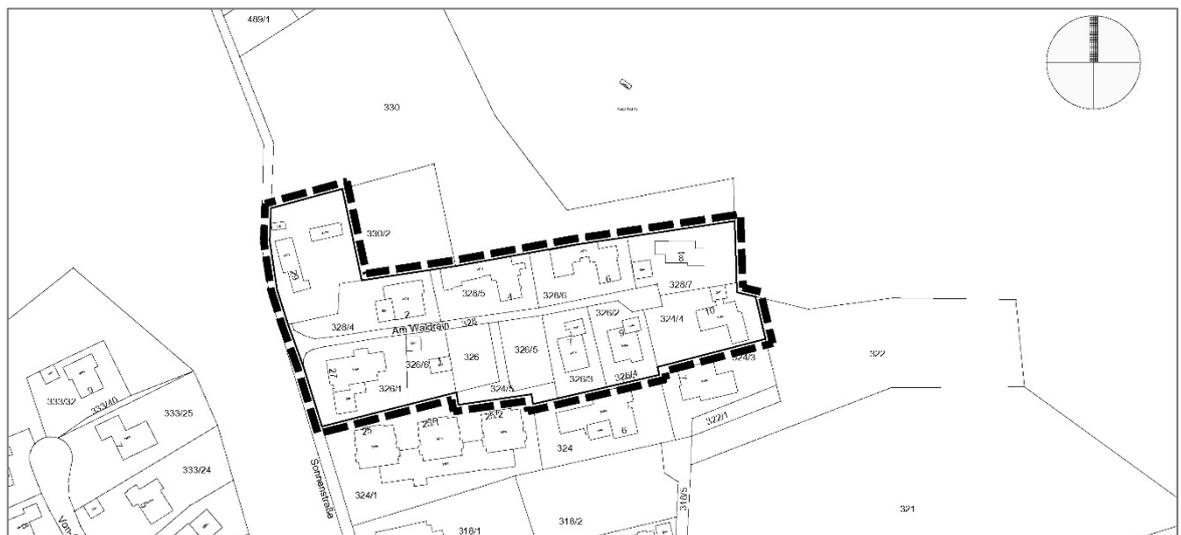
2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

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.



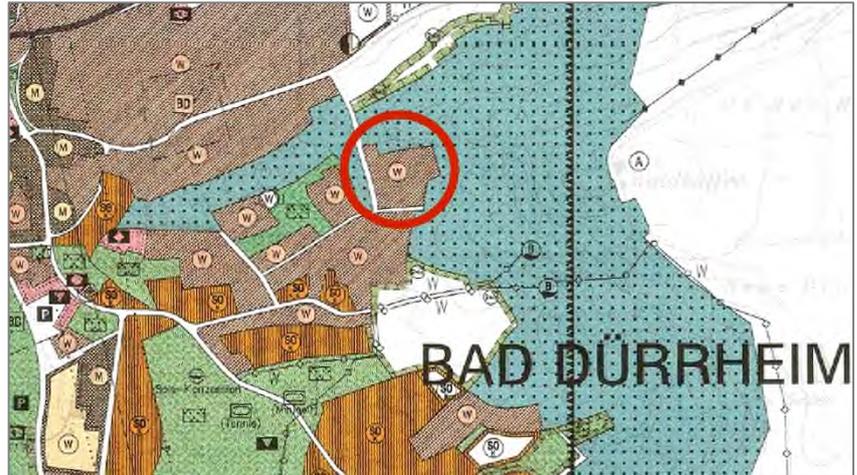
Luftbild mit Planabgrenzung Bebauungsplan „Löchle Teil 1“

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 0,6.
- Zulässige Grundfläche (12.100 m² x 0,6) = 7.260 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 einschließlich einer öffentlichen Info-Veranstaltung fand 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.

Anlass zum Beschluss einer Veränderungssperre war u.a. 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 verträgliche Nachverdichtung des Gebiets in folgenden Bereichen:

- Geschossigkeit – II (ohne Staffelgeschoss)
- Grundflächenzahl 0,6 (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 wurde eine vereinfachte Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Fazit

Der Vorhabenbereich „Im Löchle“ ist bereits weitgehend bebaut. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll zukünftig eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind die Eingriffe in die Schutzgüter gering und können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert werden.

Besonders oder streng geschützte Arten oder Arten der Roten Listen sind nur in geringer Zahl (Vögel) gefunden worden und werden nicht erheblich beeinträchtigt. Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen weiterer Artengruppen liegen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht vor.

4.2 Geologie

Für das Plangebiet liegen bisher keine ingenieurgeologische bzw. Baugrundgutachten vor.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Grundwasser

Der Planungsraum liegt nach Aussage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.

4.4 Entwässerung

Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da die städtische Infrastruktur (Kanalisation, Wasserversorgung, Straße und Straßenbeleuchtung) bereits hergestellt wurde. Das Schmutz- und Regenwasser der Grundstücke entlang der Straße „Am Waldrain“ wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Defizite in der bestehenden Kanalisation sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben bzw. Empfehlungen zur Reduzierung der Einleitmenge von Oberflächen-/Regenwasser in die Kanalisation (Retentionszisternen als Teil der Grundstücksentwässerung, Dachbegrünung).

Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Sofern es die Untergrundverhältnisse zu lassen, soll das Niederschlagswasser der Grundstücke dezentral beseitigt werden.

Wild abfließendes Niederschlagswasser

Bisher wurde kein wild abfließendes Niederschlagswasser aus den oberhalb der Bebauung liegenden Waldgebieten beobachtet oder von den Anwohnern gemeldet. Von einer relativ kleinen, ca. 1,4 ha großen Waldfläche kann Niederschlagswasser in Richtung Geltungsbereich des Bebauungsplans zufließen. Der Waldboden ist allerdings ein sehr guter Wasserspeicher, der wild abfließendes Niederschlagswasser oder Sturzfluten verhindert.

Starkregen Sturzfluten

Bisher wurden keine Sturzfluten beobachtet oder von den Anwohnern gemeldet. Maßnahmen im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

4.5 Altlasten

Im Plangebiet ist eine altlastverdächtige Fläche erfasst. Es handelt sich um den Altstandort „AS Schießstand Kapfwald“ mit der Objekt Nr. 00812. Der ehemalige private Schießstand (Schützenverein) wird heute als Garten eines Wohnhauses genutzt.



Abb. Erfassung altlastverdächtiger Flächen im SB-Kreis AS Schießstand Kapfwald, Stand 11.11.13

4.6 Waldabstand

Das Plangebiet ist zweiseitig von Waldflächen umgeben.

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

Zur Sicherung der plangemäßen Bebauung und Gefahrenabwehr ist vorgesehen, dass die Stadt BD die Bewirtschaftung der Flächen des Waldabstandstreifens mit Anlage eines niederwüchsigen Baum- und Gehölzbestandes (Niedrigwald) vornimmt.

Die vertraglichen Regelungen mit den Waldeigentümern werden bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt.

4.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Solekonzession Bad Dürrhein II“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Eine Gewinnung von Sole findet durch die Kur- und Bäder GmbH, Bad Dürrhein, statt.

Die solungsbedingten Bodenbewegungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet. Es wird empfohlen, den möglichen solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen.

4.8 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Waldrain“. Sowohl die Fahrstraße mit einer Breite von ca. 3,50 m wie auch die Wendeanlage sind unterdimensioniert. Die Wendeanlage mit einer Breite von ca. 9,50 m genügt nicht den Ansprüchen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorhanden bzw. auch räumlich nicht möglich.

Zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße, unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Neuordnungs- und Nachverdichtungszielen, wurde vom Büro Planungsgruppe SSW aus Ludwigsburg eine Verkehrsuntersuchung (Anlage) durchgeführt.

Diese Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auch wenn sich vor allem in der Quartiererschließungsstraße Am Waldrain infolge der geplanten strukturellen Erweiterungen/Nachverdichtungen im Wohnquartier 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 Quartiererschließungsstraße 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.

- Darüber hinaus haben die ergänzend durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den für die Wohnquartierserschließung "Löchle – Teil 1" relevanten 3-armigen Knotenpunkt Sonnenstraße / Am Waldrain deutlich gemacht, dass der Knotenpunkt auch nach der geplanten strukturellen Erweiterung/ Nachverdichtung im Quartierbereich (Dichtekonzept), sowohl während der maßgebenden morgendlichen Spitzenstunde, als auch in der maßgebenden nachmittäglichen/abendlichen Spitzenstunde insgesamt eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Prognosezeitraum 2035 aufweist.

Verbreiterung des Verkehrsraums

Eine wünschenswerte und auch notwendige punktuelle Verbreiterung der Straße Am Waldrain scheidert an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Empfehlung des Verkehrsgutachtens einer Straßenverbreiterung im Einfahrtbereich von der Sonnenstraße beibehalten.



Blick aus „Am Waldrain“ zur Sonnenstraße – fehlende Fläche für Begegnungsverkehr



Zufahrtbereich der Straße „Am Waldrain“ von der Sonnenstraße aus

Im Bebauungsplan-Entwurf wird im Zufahrtsbereich an der Nordseite „Am Waldrain“ ein ca. 3 m breiter privater Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Auch wenn bisher keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin besteht, soll planungsrechtlich diese Möglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beibehalten bleiben. Die Grundstücksverhandlungen werden weitergeführt.

Zur Sicherung der bestehenden Situation ohne Aufweitung der Straßeneinmündung werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden verkehrsrechtliche Maßnahmen durchgeführt.

Eine Bebauung des betroffenen Grundstücks wird durch eine Änderung des Zufahrtsbereichs nicht eingeschränkt.

4.9 Parkierungssituation

Die Parkplatzsituation ist bereits aktuell sehr angespannt.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind keine Stellplätze vorhanden. Der Besucherverkehr weicht bisher auf private Flächen vorhandener Baulücken aus.

Vorhandene Vorplätze der nördlichen Gebäudezeile sind bis an den Straßenrand mit notwendigen privaten Stellplätzen belegt.



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

„Am Waldrain“ Blick Richtung Wendeanlage Parkierungs- und Verkehrssituation

Für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes ist der Nachweis notwendiger Stellplätze nachzuweisen. Dazu werden pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen. Diese sind innerhalb der Baufenster und den im Planteil dargestellten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

Aufgrund der teilweise schwierigen Grundstückssituationen wird angeregt, für den Nachweis privater Stellplätze Keller- bzw. Tiefgaragen auszuweisen. Der Einsatz von Parkierungssystemen wie Doppelstockgaragen sind denkbar.

4.10 Topografie

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

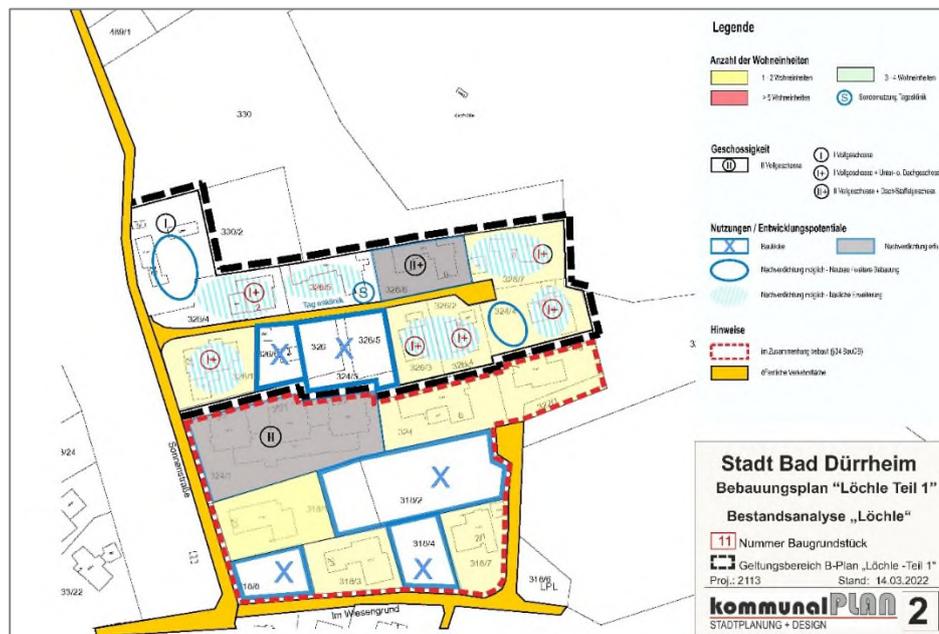
Nördlich der Straße „Am Waldrain“ steigt das Gelände der Baugrundstücke um 3 – 4 m an. Dies wurde durch die bestehende Bebauung ausgenutzt.

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.

4.11 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“

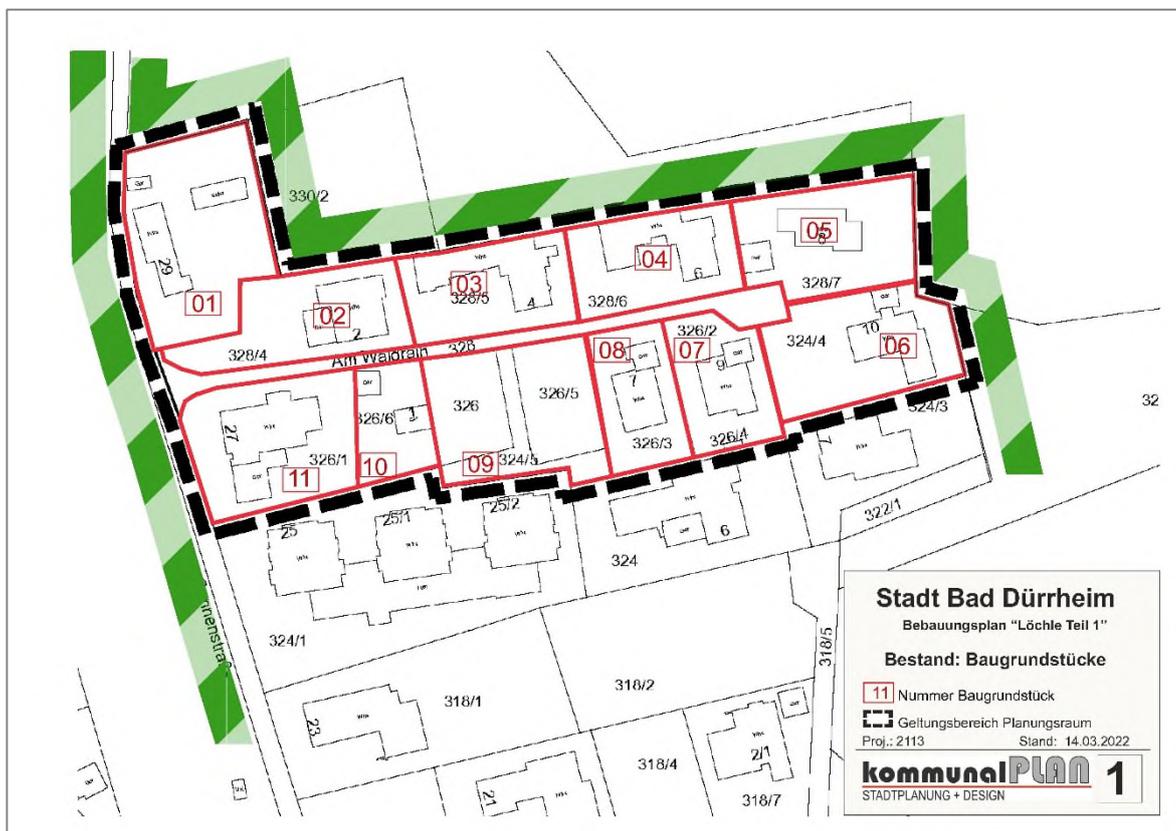
Im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung wurden bisher nachfolgende Bestandsdaten ermittelt.

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	1.584	Wohnhaus - EH	3	1	I - SD	6,48 m	0,16		Land BW
Am Waldrain 2	02	328/4	1.032	Wohnhaus - EH	3	2	I + UG - FD	7.07 m	0,32		privat
Am Waldrain 4	03	328/5	952	Tagesklinik	0	1	I + UG - FD	7,15 m	0,68		privat
Am Waldrain 6	04	328/6	947	Wohnhaus - MFH	1	5	II - FD	8,67 m	0,99		privat
Am Waldrain 8	05	328/7	1.097	Wohnhaus - EH	5	2	I + UG - FD	6,45 m	0,37		privat
Am Waldrain 10	06	324/4	1.219	Wohnhaus - EH	1	2	I + UG - SD	5,21 m	0,38		privat
Am Waldrain 9	07	326/2	733	Wohnhaus - EH	3	2	I + UG - SD	5,49 m	0,53		privat
Am Waldrain 7	08	326/3	706	Wohnhaus - EH	3	2	I + DG	4,42	0,56		privat
Am Waldrain	09	326/5		Baulücke							privat
		326	1.366	Grünfläche	0	0	0				privat
Am Waldrain 1	10	326/6	520	5 Garagen + 3 StP	0	0	I	3	0,45		privat
Sonnenstr. 27	11	326/1	1.274	Wohnhaus - EH	5	2	I + UG	3,6	0,55		privat
Am Waldrain		328		öffentl. Strasse							Stadt BD
				Summe	24	19					

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

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) aller bestehender Gebäude kann wegen fehlender Bestandsunterlagen nicht durchgeführt werden.

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 dargestellte Konzept – Variante C wird im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung als angestrebte Zielsetzung der Nachverdichtung mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Dies ist eine Weiterentwicklung des Dichtekonzeptes des Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Aufgrund der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken zu den dort vorgeschlagenen zukünftigen Dichtewerten wurden die zulässigen Bebauungsdichten reduziert.

5.2.2 Nachverdichtungskonzept Variante C vom 10.10.2022

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 Dür rheimer Kernstadt geschaffen werden, das als generalisiertes und flexibles Instrument die Innenentwicklung steuern kann.

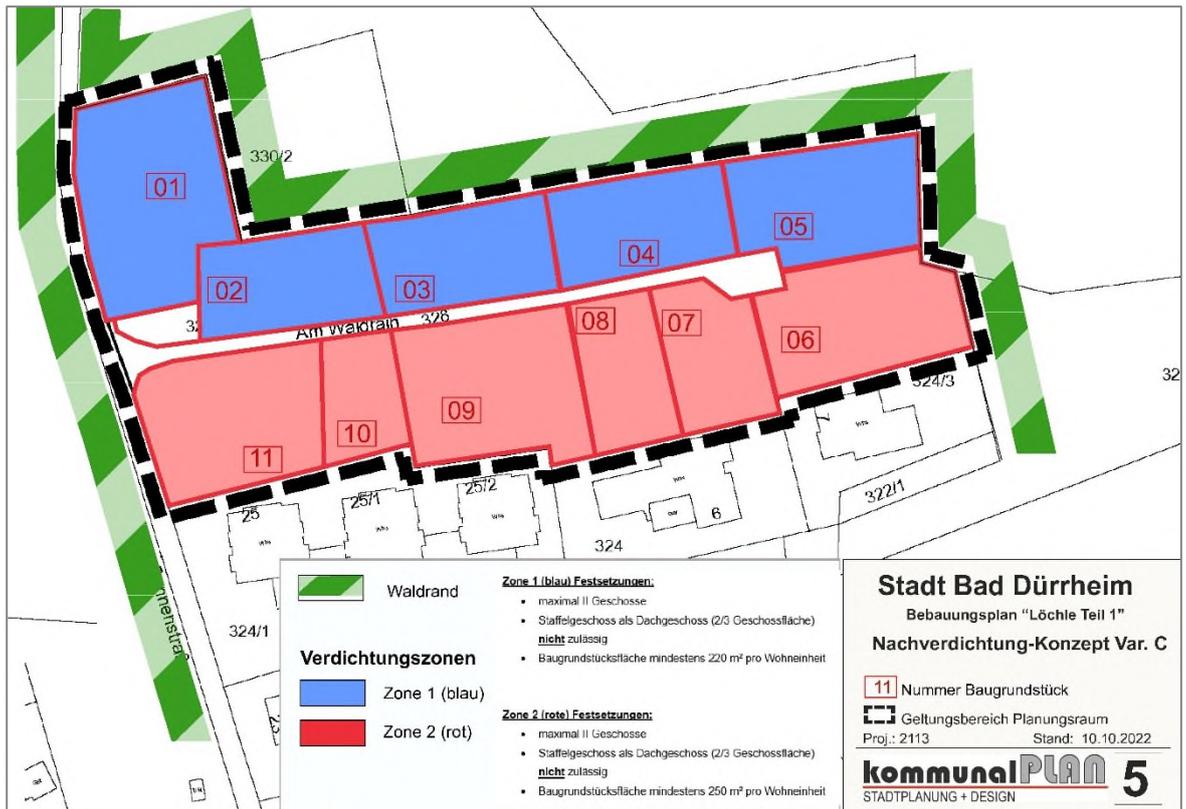
Soweit erforderlich baut die Bauleitplanung darauf mit parzellenscharfen Festsetzungen auf.

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 C 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 altengerechte Einheiten und Wohngruppen.

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
- Baugrundstücksfläche mindestens 220 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
- Baugrundstücksfläche mindestens 250 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. Dies entspricht auch der dort vorhandenen lockeren Einfamilienhaus-Bebauung.

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:

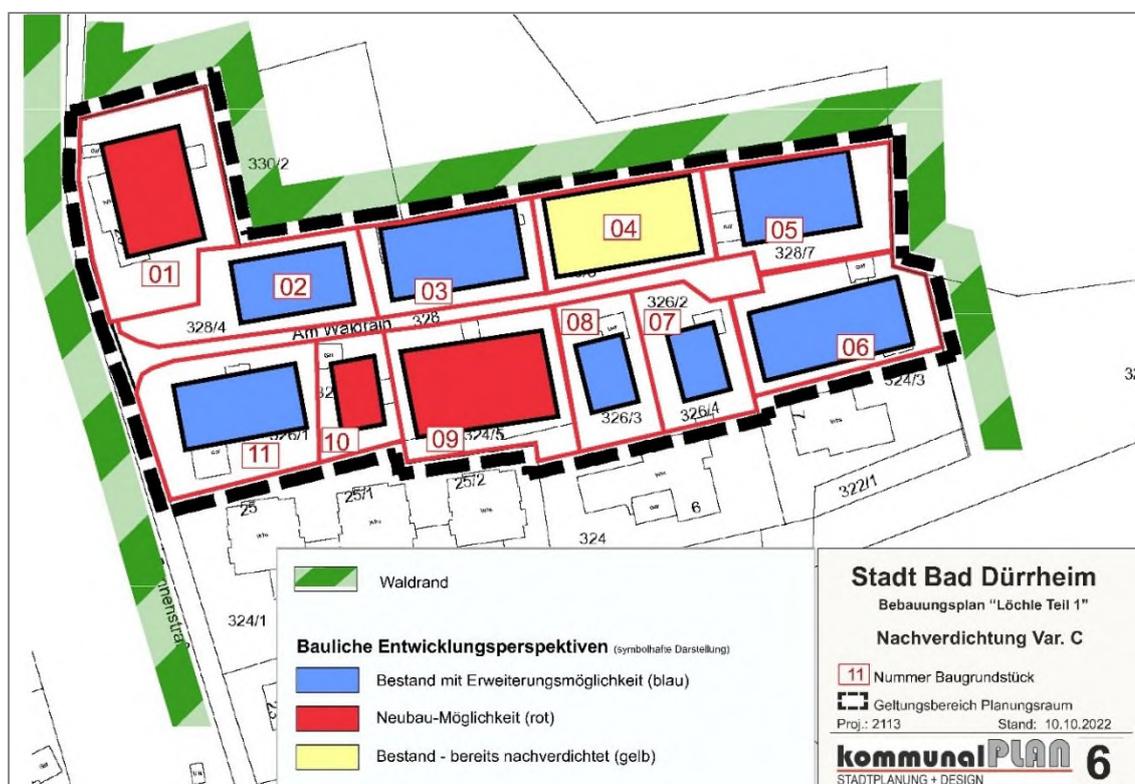
Das Konzept stellt einen generalisierten Orientierungsrahmen dar, der für unterschiedliche städtebauliche Gegebenheiten passgenaue, flexible und kleinräumig abgestimmte Festsetzungen erlaubt.

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. Ein Gebäude wurde zu einem Mehrfamilienhaus entwickelt.

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 C

Bilanz der Nachverdichtung Variante C

Aktueller Bestand (siehe Tabelle Begründung unter Ziffer 4.11)

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

Entwicklungspotential Variante C

Entwicklungsperspektive (siehe nachfolgende Tabelle)

- Anzahl der WE: max. 53 WE
- Anzahl Einwohner bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE = ca. 132 EW

Innerhalb des Plangebietes verteilt sich diese maximale Nachverdichtung wie folgt:

Erschließung von der Sonnenstraße: 2 Grundstücke mit max. 13 WE

Erschließung von Am Waldrain: 9 Grundstücke mit max. 40 WE

Bestand									Dichtekonzept C			
Baufläche	Fl. St. Nr.	Fläche qm	EW	WE	Geschosse	GRZ I	GRZ II	GFZ	Zone	mögliche Nutzung /Nachverdichtung	max. Anzahl Wohneinheiten (WE)	Erschl. Str.
			aktuelle Nutzung	aktuell	Dachform	+ II						
01	330/2	1.584	Wohnhaus	3	1	I - SD	0,16		WA-1	Neubau MFH	7	Sonnenstr. 29
02	328/4	1.032	Wohnhaus	3	2	I + UG - FD	0,32		WA-1	MFH	5	Am Waldrain 2
03	328/5	952	Tagesklinik	0	1	I + UG - FD	0,68		WA-1	Umnutzung MFH	5	Am Waldrain 4
04	328/6	947	Wohnhaus	1	5	II - FD	0,99	0,70	WA-1	MFH Bestand	5	Am Waldrain 6
05	328/7	1.097	Wohnhaus	5	2	I + DG - FD	0,37		WA-1	MFH	5	Am Waldrain 8
06	324/4	1.219	Wohnhaus	1	2	I + UG - FD	0,38		WA-2	MFH	5	Am Waldrain 10
07	326/2	733	Wohnhaus	3	2	I + UG - SD	0,53		WA-2	Wohnhaus	3	Am Waldrain 9
08	326/3	706	Wohnhaus	3	2	I + UG - SD	0,56		WA-2	Wohnhaus	3	Am Waldrain 7
09	326/5		Baulücke						WA-2	Neubau MFH		
	324/5		Grünfläche	0	0	0	0	0,00	WA-2		6	Am Waldrain
10	326/6	520	5 Garagen + 3 StP	0	0	I	0,45	0,00	WA-2	Neubau Wohnhaus	3	Am Waldrain 1
11	326/1	1.274	Wohnhaus	5	2	I + UG	0,55		WA-2	mögliches MFH	6	Sonnenstr.
Summe				24	19						53	

Bebauungsdichte: WA-1: 1 WE / 220 qm Grundstücksfläche
 WA-2: 1 WE / 250 qm Grundstücksfläche

Bilanz: Dichtekonzept **Variante C**

5.3 Verkehrserschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen sind begrenzt (siehe Begründung Ziffer 4.8).

Für die angestrebte Nachverdichtung ist die Leistungsfähigkeit der Straßenverkehrsanlage gemäß Fachgutachten ausreichend.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird eine Ausweichfläche an der Einmündung Am Waldrain in die Sonnenstraße ausgewiesen.

Die Realisierung ist aber von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin abhängig. Verhandlungen dazu wird die Verwaltung beibehalten.

Auch ohne diese Straßenverbreiterung ist die mögliche Erweiterung der zulässigen Wohnungsanzahl verkehrstechnisch möglich. Flankierende verkehrsrechtliche Maßnahmen sind gegebenenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

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.

Das Plangebiet soll dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die enge Straßensituation mit fehlenden öffentlichen Stellplätzen lässt die Einrichtung und den Betrieb von gewerblichen, sportlichen und kirchlichen nicht zu.

Ausnahmsweise können dem Wohnen zugeordnete Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden.

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

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).

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 und technisch bedingten Aufbauten, sie sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

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.

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

Im Planteil wird nachrichtlich der gem. § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebene Waldabstand 30 m dargestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der angestrebten Bebauung wird die Stadt BD die Bewirtschaftung der Flächen des Waldabstandstreifens mit Anlage eines niederwüchsigen Baum- und Gehölzbestandes (Niedrigwald) vornehmen.

Die vertraglichen Regelungen mit den Waldeigentümern werden bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt.

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) begrenzt. Dies dient der Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Wohngebietes mit angemessener Nachverdichtung.

Als Maßstab der Verdichtung wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgrößen gewählt. Damit ist ein nachvollziehbares und flexibles Steuerungsinstrument gegeben.

Siehe auch 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 Verkehrssicherheit im Straßenraum sowie 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 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dies stellt für die Mischverkehrsflächen eine geschwindigkeitsgedämpfte Nutzung für ein Nebeneinander des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs sicher.

6.6.2 Ein- und Ausfahrtsverbot

Aufgrund der geringen Straßenbreite im Bereich Sonnenstraße / Am Waldrain wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahrtsverbot zu den Baugrundstücken festgesetzt.

6.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Pflanzgebote

Zur Begründung der festgesetzten Maßnahmen wird auf den dem Bebauungsplan beiliegenden vereinfachten Umweltbericht des Büros Arcus verwiesen.

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen sichern die Umweltqualität und den Umweltschutz.

Hierzu wird auf die Begründungen des dem Bebauungsplan beiliegenden vereinfachten Umweltbericht des Büros Arcus verwiesen.

7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der Bestandssituation, die geprägt ist durch „Urbanes Wohnen“.

Dachformen und Dachneigungen werden nicht vorgegeben, um damit architektonische und konstruktive Möglichkeiten nicht einzugrenzen.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform- und -neigung zugelassen.

Die Wahl der Dacheindeckung bleibt frei, soll aber durch den Ausschluss reflektierender und grellfarbiger Oberflächen bei geneigten Dächern (größer 15°) nicht dominant in Erscheinung treten.

Sofern Nebenanlagen angrenzend an Verkehrsanlagen zulässig sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelpätze sind innerhalb der Gebäude anzuordnen, um damit die gestalterische Qualität des Baugebietes zu unterstützen.

7.2 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der gegebenen gesellschaftlichen Entwicklung zu beobachten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs kann durch platzsparende Bauart als Tief- /Kellergarage und z.B. durch Parkierungssysteme sichergestellt werden.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten.

Daneben ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu den beengten Straßenräumen der Abstand und die Höhe von Stützmauern, Hecken, Zäunen usw. beschränkt bzw. ausgeschlossen.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

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).

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Arcus eine vereinfachte Umweltprüfung erarbeitet. Sie liefert mit Aussagen zum Artenschutz eine Grundlage zur

Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden weitgehend in den Festsetzungen bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9 **Bodenordnung**

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

Angestrebt wird der Erwerb einer im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsfläche in der Straße Am Waldrain im Zufahrtbereich von der Sonnenstraße.

Sofern diese Fläche nicht erwerbbar ist, wird die vorhandene Straßensituation beibehalten.

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, 06.03.2023

kommunalPLAN GmbH