



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Staufenstraße 25, 29“

Stadtbezirk Schwenningen

## Begründung

Endfassung

Stand: 19.02.2014

Vorhabenträger:



Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1249

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren.....	3
3	PLANGEBIET .....	4
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	4
3.2	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	7
4.1	Planungsrechtliche Situation .....	7
4.2	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	7
4.3	Feuerwehrole.....	8
4.4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
5	PLANUNGSKONZEPT .....	10
5.1	Vorhabensbereich - WA1.....	10
5.2	Technische Erschließung.....	12
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN .....	13
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
7.4	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	14
7.5	Pflanzgebote.....	14
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft . .....	14
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	14
8.1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
8.2	Stellplatzverpflichtung.....	15
8.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	15
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	15
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	15
9.2	Verfahrensablauf.....	15
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	16

### Anlagen:

Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Staufenstraße 25, 29 in VS-Schwenningen (Felix Zinke, VS-Villingen).

Pflanzlisten / Grünordnerische Festsetzungen (Büro Dietrich, Freiburg i. Br.)

## 1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist der im Stadtbezirk Schwenningen gelegene, durch die Straßen Zollernstraße, Staufenstraße, Wilhelmstraße und Austraße umschlossene Quartiersbereich.

Der Eigentümer der Grundstücke „Staufenstraße 25 und 29“ beabsichtigt den Verkauf der beiden in den Blockinnenbereich ragenden Teile der Grundstücke zum Zweck der baulichen Verwertung. Als Vorhabenträger tritt die Fa. Werner Wohnbau GmbH, Niedereschach auf.

Bei der Fläche handelt es sich um ein seit Jahren brach liegendes, ehemals gewerblich genutztes Areal, bebaut mit zwei eingeschossigen Betriebsgebäuden, die heute leer stehen. Die Freiflächen sind teils asphaltiert für die ehemalige Nutzung als Zufahrt, Anlieferung, Hof- und Parkplatzfläche. Bei den restlichen, nicht befestigten Freiflächen handelt es sich um unbewirtschaftete Grünflächen mit vereinzelt Sträuchern und Baumbestand.

Insgesamt stellt sich der Bereich innerhalb seines Umfeldes als Brachfläche dar, die sowohl aufgrund des Flächengehalts von etwa 2.500 m<sup>2</sup>, als auch des günstigen Flächenzuschnitts ein erhebliches Potential für eine bauliche Nutzung bietet.

Im Sinne der bundes- und landespolitischen Vorgaben einer flächensparenden sowie bestandsorientierten Siedlungsentwicklung ist es geboten, vorhandene Baulücken, untergenutzte Flächen sowie Brachflächen innerhalb des städtebaulichen Bestandes einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2013 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Staufenstraße 25, 29“ gefasst.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Doppelhaus-/ Reihenhausbebauung von neun Einheiten inklusive zentralem Garagenhof geschaffen werden. Zur städtebaulich verträglichen Einbindung sind insbesondere Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl, Geschosszahl und Gebäudehöhen erforderlich. Zur gestalterischen Einbindung in das Gebiet werden zudem örtliche Bauvorschriften erlassen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan „Innenstadt Schwenningen“ aus dem Jahr 1995 sowie der rechtsverbindliche Ortsbauplan „Erweiterung an der Römerstraße“ aus dem Jahr 1914 überplant.

## 2 Bebauungsplanverfahren

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projekts geschaffen werden.

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

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

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhabenplan des Investors,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhabenplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Satzung beschlossen wird. Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger unter Anderem dazu, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu tragen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) BauGB keine Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen. Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

### **3 Plangebiet**

#### **3.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Bebauungsplangebiet liegt innenstadtnah, nordöstlich des Stadtzentrums des Stadtbezirks Schwenningen. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut fußläufig erreichbar.

Das Bebauungsplangebiet umfasst neben dem Projektbereich des Vorhabensplans auch den Bereich der bestehenden Blockrandbebauung der Zollern-, Au-, Staufen- und Wilhelmstraße (s. Übersichtsplan).

Die bestehende Bebauungsstruktur der Zollernstraße im Norden sowie der Wilhelmstraße im Westen ist durch die durchgehende Blockrandbebauung und das noch weitgehend geschlossene Bild traditioneller, in der Regel zweigeschossiger Wohngebäude, oftmals Doppelhäuser geprägt. Dominierend ist hier die traufständige Ausrichtung der Gebäude mit steilem Satteldach, vielfach jedoch unterbrochen durch große Quergiebel, verschiedene Formen von Dachgauben oder spätere Ausstockungen einzelner Dachabschnitte. Vereinzelt kommen aber auch Walmdachformen vor, sodass sich hier insgesamt ein heterogenes Gestaltungsbild ergibt.

Bei der späteren Bebauung der Austraße im Osten sowie der Staufenstraße im Süden wurde das ursprüngliche Prinzip der Blockrandbebauung nach Maßgabe des Baulinienplans aus dem Jahr 1914 nicht mehr durchgehend berücksichtigt, die Wohngebäude sind teilweise von der Straße abgerückt. Das Bild der Bebauung zeigt sich besonders an der Austraße sehr heterogen, sowohl hinsichtlich der vorhandenen Gebäudekubaturen, als auch der prägenden Gestaltungsmerkmale.



Abb.: Übersichtsplan Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans / Vorhabensbereich

Auf den Grundstücken des Vorhabensbereichs befinden sich neben den von der Straße zurückgesetzten Wohnhäusern Staufenstraße 25 sowie Staufenstraße 29 in ihrer Nutzung aufgegebene Gewerbebauten.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung liegt die gesamte Grundstücksfläche mit etwa 2.478 qm im Blockinnenbereich brach.



Abb.: Luftbild des Planungsraums mit angrenzendem Umfeld

### 3.2 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,11 ha (11.100 qm). Der Vorhabensbereich der Projektplanung beinhaltet eine Fläche von ca. 2.478 qm.

Das Projektareal weist keine signifikante Geländeneigung oder topografischen Besonderheiten auf. Das Gelände ist relativ eben. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind mit dem Niveau ihrer Gartenflächen um etwa 0,50 bis 1,00 m erhöht. Deutlichere Höhendifferenzen bis ca. 1,50 m bestehen zu den nördlich angrenzenden Grundstücken.

Eine detaillierte Höhenaufnahme wird im weiteren Verfahren als Grundlagen für die Projektplanung erarbeitet.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu bebauenden Flächen befinden sich im Privateigentum und werden vom Projektträger erworben. Eigentumsverhältnisse stehen der Planrealisierung somit nicht entgegen.

## **4 Rahmenbedingungen und Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Situation**

#### **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet sind bisher der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan „Innenstadt Schwenningen“ aus dem Jahr 1995 sowie der rechtsverbindliche Ortsbauplan „Erweiterung an der Römerstraße“ aus dem Jahr 1914 maßgeblich.

In dem Ortsbauplan „Erweiterung an der Römerstraße“ sind für den Planbereich lediglich Baufluchten und Baulinien dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt Schwenningen“ gliedern das Areal hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (komplette Randbebauung entlang der Austraße), sowie ein Mischgebiet (sonstige Randbebauung entlang Wilhelm-, Staufen- und Zollernstraße). Zudem erfolgte durch diese Planung eine Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Die vorgenannten Satzungen treten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

#### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen vollständig als gemischte Baufläche (M-Bestand) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans insofern ab, als hier das gesamte Planareal als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Mit der Aufgabe des ehemaligen Gewerbeareals und der Umplanung zu einem Wohngebiet erfolgen zugleich eine Entflechtung der ehemaligen Gemengelage und eine verträgliche Einbindung des Areals in die umgebenden Nutzungen. Die Planung unterstützt somit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung, ohne förmliches FNP-Änderungsverfahren angepasst werden. Das Bebauungsplanverfahren kann vorab durchgeführt werden.

### **4.2 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich der als „B-Fall“ eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Brennmaterialhandlung Haller“. Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 2026/6; 2026/3 und 2026/2.

Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2020/3 der ebenfalls als „B-Fall“ eingestufte, entsorgungsrelevante Altstandort „AS Werkstätte Staufenstraße“.

Erdarbeiten im Bereich von altlastverdächtigen Flächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - umgehend anzuzeigen.

#### 4.3 Feuerwehrdole

Im Bereich des Bebauungsplans verläuft eine alte Feuerwehrdole, vermutlich DN 800. Die Dole ist seit dem Bau des Kanals in der Zollernstraße um das Jahr 1970 ausser Betrieb. Die Leitung wurde daher aufgegeben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan bzw. eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich. Die Leitung kann bei Bedarf im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden.

Im Rahmen der Objektplanung (Baugrund, Statik, Gründung) ist dies ggf. zu berücksichtigen.

Der genaue Verlauf der Dole ist nicht bekannt. Die folgende Abbildung beschreibt die Lage nur näherungsweise.



Abb.: Lage der Feuerwehrdole (näherungsweise)

#### 4.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Areal ist in seiner bisherigen Nutzung durch vorhandene Betriebsgebäude sowie Hofflächen bereits großflächig versiegelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 in dieser Hinsicht eine Aufwertung vorbereitet.

Das ehemalige Gewerbeareal mit den bestehenden Gebäuden und den Freianlagen wird im Zuge der Neubebauung komplett abgebrochen, frei gelegt und entsiegelt. Davon betroffen sind auch die vorhandenen Freiflächen und Grünelemente wie Wiesenflächen und der vorhandene Baumbestand (Nadelbäume). Mit der Erschließung des Areals ist auch ein Massen- und Niveaueausgleich des Geländes verbunden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt. Es sind somit keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind jedoch die Maßgaben der städtischen Baumschutzsatzung, sowie die artenschutzrechtlichen Belange nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan beauftragt (Sondergutachten Felix Zinke, Anlage).

Zu berücksichtigen ist demnach, dass im Plangebiet potentielle Tagesquartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Um eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte durch die Rodung der efeubewachsenen Bäume und den Abriss des Schuppens auszuschließen, müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans künstliche Fledermausquartiere vorgesehen werden. Außerdem sind potentielle Bruthabitate verschiedener Vogelarten betroffen. Für diese sind ebenfalls Nistkästen vorzusehen. Für die Fassaden der Garagen sollte eine Wandbegründung mit Efeu oder Wildem Wein festgesetzt werden.

Mehrere Bäume im Plangebiet fallen unter die städtische Baumschutzsatzung. Da ein Erhalt im Rahmen des Planungskonzeptes und aufgrund der Geländeangleichung nicht möglich ist, werden im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen festgesetzt.

(Siehe hierzu Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Staufenstraße 25, 29 in VS-Schwenningen (Felix Zinke, VS-Villingen); Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzlisten (Büro Dietrich, Freiburg i. Br.)

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen: Zur Vermeidung wird von Seiten der Naturschutzbehörde empfohlen, Eingriffe in die Gehölze und der Abriss von Gebäuden grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldfreimachung soll daher zwischen Oktober und Februar erfolgen. Im Falle des Gebäudeabrisses kann es ausreichend sein, dass zumindest relevante Dachflächen und Fassadenverkleidungen entfernt werden.



Abb.: Schrägaufnahme des Plangebietes aus westlicher Richtung

## **5 Planungskonzept**

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in den Vorhabensbereich (= Baufeld WA1) und den Bereich der bestehenden Blockrandbebauung (= Baufelder WA2 und WA3).

Für die Bestandsbereiche WA2; WA3 enthält der Bebauungsplan lediglich grundlegende Festsetzungen mit dem Zweck der Bestandssicherung.

Im Vorhabensbereich (WA1) sind hingegen differenziertere Festsetzungen erforderlich, um eine angemessene und verträgliche Entwicklung bei den anstehenden Neubauvorhaben sicher zu stellen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabensbereich (WA1) sind ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften die Darstellungen und Aussagen des Vorhabensplans bindend.

### **5.1 Vorhabensbereich - WA1**

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Bebauung des brach liegenden Blockinnenbereichs geschaffen. Im Bebauungsplan wird die vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigt und in den Grundzügen für den gesamten Planungsraum durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben.

Gemäß der unmittelbaren Umgebungsnutzung, wird das Projektareal als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind vier Baukörper mit insgesamt neun Hauseinheiten geplant, davon sechs Doppelhauseinheiten sowie drei Reihenhauseinheiten (s. Vorhabenplan). Das Prinzip der offenen Bauweise wird dem Umfeld entsprechend für das Plangebiet übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen der vier Baufelder werden durch die Festsetzung von Baufenstern eingegrenzt und räumlich festgelegt.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine private Zufahrtsstraße von der Staufenstraße aus.

Mit der Zielsetzung, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der nach Landesbauordnung geltenden Stellplatzverpflichtung in der Form festgesetzt, dass für Wohnungen mindestens 1,5 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind.

Das Parkierungskonzept des Investors sieht einen zentralen Garagenhof mit neun Garagen vor sowie jeweils Garagenvorplätze, die als Stellplätze genutzt werden. Somit werden pro Hauseinheit zwei nutzbare Stellplätze geschaffen.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Geschosshöhen bewegen sich im Rahmen der im Umfeld vorhandenen Gebäude und ermöglichen eine zeitgemäße, Neubebauung der Grundstücke mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem nutzbarem Dachgeschoss. Dies ermöglicht einerseits eine flächensparende Grundstücksnutzung, zum anderen soll damit eine moderne, energieoptimierte Bauweise (kompakte Kubatur) unterstützt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden nach dem Vorhabenplan des Investors angelegt. Die räumliche Verteilung der Baufenster stellt eine lockere und ausgewogene Bebauung des Projektareals mit angemessenen Bauabständen sicher. Baurechtlich erforderliche Grenzabstände sind berücksichtigt. Aufgrund der geplanten, offenen Bebauung und der angemessenen Verdichtung der Neubebauung, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Nachbarbebauung (wie bspw. durch übermäßige Verschattung) zu erwarten.



Abb.: Vorhabenplan: Lageplan der geplanten Neubebauung



Abb.: Vorhabenplan: Südostansicht der geplanten Neubebauung



Abb.: Vorhabenplan: Nordwestansicht der geplanten Neubebauung

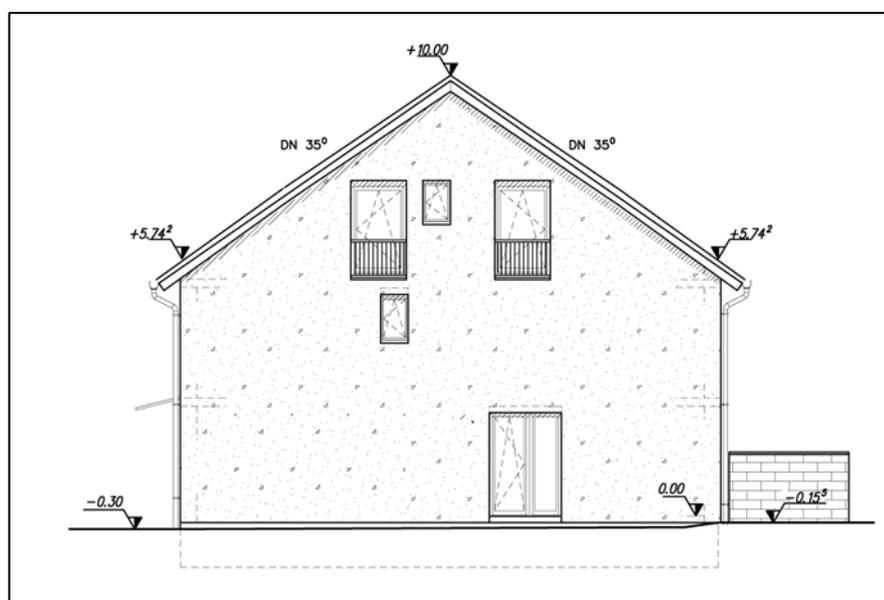


Abb.: Vorhabenplan: Giebelansicht und Proportionen der geplanten Neubebauung

## 5.2 Technische Erschließung

### Entwässerung:

Die Entwässerung der Neubebauung soll gemäß Abstimmung mit dem städtischen Eigenbetrieb Stadtentwässerung an den Mischwasserkanal in der Staufenstraße angeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem hergestellt (Schmutz- und Regenwasserkanal).

Unabhängig vom Bebauungsplan fordert der SEVS (Eigenbetrieb Stadtentwässerung) Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses. Gemäß § 3 der Abwassersatzung ist vom Bauherrn zu untersuchen, ob Anteile des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht oder für gärtnerische und sonstige Zwecke gesammelt oder verwendet werden können. Darunter fallen Maßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Versickerung, Nutzung des Regenwassers (Zisternen), Dachbegrünung.

Die durchzuführenden Rückhaltemaßnahmen werden bilateral im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Bauherrn und der Stadt vereinbart.

Versorgungsinfrastruktur: Das Neubauareal wird an die bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich der Staufenstraße angebunden (Kanal, Wasser, Gas und Telekommunikationsleitungen). Zur gemeinsamen Versorgung der neuen Hauseinheiten (Beheizung, Wasserversorgung) ist eine zentrale Technikzentrale vorgesehen.

## **6 Alternativenprüfung / Planungsvarianten**

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger verschiedene Planungsvarianten entwickelt. In der Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung wurden die unterschiedlichen Planungsansätze beraten.

Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Variante wurde im Rahmen der Variantenuntersuchung insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, nachbarschützender Belange sowie wirtschaftlicher Erwägungen des Investors als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) wird die angestrebte städtebauliche Nutzung des ehem. Gewerbeareals als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die umliegenden Nutzungen und unterstützen ein positives Einfügen der künftigen Bebauungen und Nutzungen in den städtebaulichen Zusammenhang.

Die Bestandsbereiche WA2 und WA3 werden entsprechend deren tatsächlicher Nutzungsstruktur ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Mit den Festsetzungen wird zum einen eine flächensparende Bauweise, entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes, unterstützt. Zudem wird eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper sichergestellt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Rahmen des § 19 Abs.4 BauNVO zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände und die Umgebung unterstützt.

Im Plangebiet wird in der Regel eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen (2 Vollgeschosse + nutzbares DG). Insbesondere für den Vorhabensbereich wird die Höhenentwicklung der Baukörper eingegrenzt, um eventuelle Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen möglichst gering zu halten.

Im Bereich des Baufeldes WA3 wird durch die Zulässigkeit von max. drei Vollgeschossen der dort vorhandene Bestand gesichert.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festlegung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen werden die Abmessungen der Vorhabenplanung übernommen und festgeschrieben.

Mit dem Ziel einer lockeren nachbarschaftsverträglichen Bebauung des Innenbereichs, wird für den Vorhabensbereich die offene Bauweise, in Verbindung mit klar definierten Baufenstern, festgesetzt. Mit den Festsetzungen werden eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper und eine effiziente Bebaubarkeit der Grundstücke unterstützt.

### **7.4 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Stellplätze und Garagen werden im Bereich der bestehenden Baufelder WA2 und WA3 ohne weitere Einschränkungen, also auch ausserhalb der Baufenster zugelassen.

Für den Bereich des Baufeldes WA1 erfolgt eine Festlegung der Standorte auf die im Vorhabenplan bezeichneten Flächen. Damit wird eine hinreichende Konkretisierung der internen Erschließungswege und Fahrbeziehungen erreicht.

### **7.5 Pflanzgebote**

Siehe hierzu Ziff. 4.4

### **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Siehe hierzu Ziff. 4.4

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden mit der Intention getroffen, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Umfeld integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Daher wird einerseits an den das Umfeld prägenden Dachformen des Sattel- und Walmdaches festgehalten, zum anderen sollen jedoch auch moderne Gebäudeformen mit (vergleichsweise zum traditionellen Bestand) flacher geneigten Dachformen (jedoch mind. 30°) zugelassen werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und vollkommen untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Durch die getroffenen Regelungen zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen und durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenantennen soll ein qualitativvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

## 8.2 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Um das PKW Parken im öffentlichen Raum einzudämmen, wird auf den privaten Grundstücken für den Neubau oder die Erweiterung von Wohnungen ein Mindestansatz von 1,5 Stellplätzen festgesetzt.

## 8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzungen dienen der Förderung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes, der Reduzierung des Regenwasserabflusses sowie der Schonung des Wasserhaushaltes.

Insgesamt geben die Festsetzungen einen Rahmen vor, der eine harmonische Einbindung in das Ortsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse unterstützt.

## 9 Bebauungsplanverfahren

### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zusätzlich zur der nach §13a BauGB durchzuführenden Offenlage nach §3 (2) BauGB eine weitere, vorgezogene Bürger-Informationsveranstaltung durchgeführt (Anwohnerinformation am 03.07.2013). Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und werden, soweit planungsrelevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat behandelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 25.11.2013 bis 17.01.2014.

Sowohl von Seiten der Behörden als auch von Anwohnern wurden diverse Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben. Sämtliche im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden protokolliert und in der Abwägungsvorlage vom 19.02.2014 dokumentiert.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden die Hinweise des Bebauungsplans und die Erläuterungen der Begründung entsprechend ergänzt. Die Ergänzungen ergeben sich im Einzelnen aus der Abwägungsvorlage. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans waren keine Änderungen erforderlich.

### 9.2 Verfahrensablauf

TA – Vorberatung zur Bebauungsplan-Aufstellung		07.05.2013
GR-Aufstellungsbeschluss		15.05.2013
Bekanntmachung der Aufstellung		17.05.2013
Informations-Möglichkeit für die Öffentlichkeit als öffentliche Infoveranstaltung		03.07.2013
TA – Vorberatung Entwurfsfeststellung		17.09.2013
GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		25.09.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		15.11.2013
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	25.11.2013 17.01.2014
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		11.11.2015
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung		01.12.2015

## **10 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)