



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wöschhalde; im Teilbereich Oderstraße“

Stadtbezirk Villingen

Begründung

Endfassung

Stand: 15.04.2016

Vorhabenträger:

Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Beroldingerstraße 17
78078 Niedereschach
Tel. 07728/6442-0

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1501

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	4
3	PLANGEBIET	5
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	5
3.2	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	6
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	7
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.3	Planungsrechtliche Situation	8
4.4	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	9
5	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	9
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	11
5.3	Technische Erschließung.....	13
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	14
6.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
6.5	Verkehrsflächen	14
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	15
7.1	Dachgestaltung	15
7.2	Abfallbehälter / Sammelbehälter	15
7.3	Stellplatznachweis	15
8	FLÄCHENBILANZ.....	16
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	16
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	16
9.2	Verfahrensablauf.....	16
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br. vom 04.02.2016

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist der im Stadtbezirk Villingen, östlich entlang der Oderstraße gelegene, bisher unbebaute Planungsbereich (s. Lageplan S 6). Die Fläche mit rd. 5.376 m² ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wöschhalde“ aus dem Jahr 1971 bereits als reines Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Werner Wohnbau GmbH & Co. KG hat mit ihrem Schreiben vom 23.12.2014 den Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ihren Realisierungswunsch mit einem Lageplanentwurf und einer Bau- und Nutzungsbeschreibung dargelegt. Dabei geht es um eine geänderte städtebauliche Ausrichtung der Wohnbauformen entlang der Oderstraße.

Vorgesehen ist der Bau von 20 Doppel- und Reihenhäusern mit nach Süden ausgerichteten Terrassen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von der Oderstraße. Eine zentrale Technikzentrale leistet die Versorgung der Wohneinheiten. Ausreichende Stellplätze und Garagen sind den Gebäuden vorgelagert.

Derzeit befindet sich das Gelände noch im Eigentum der Kirchengemeinde; die Veräußerungsbereitschaft zugunsten der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG wurde als Grundlage der Anfrage bestätigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wöschhalde" war für das Grundstück und seine Wohnbebauung eine andere städtebauliche Ausrichtung analog der linearen und straßenbegleitenden Achsenbildung, die als markant prägend für das Wohnquartier "Wöschhalde" steht, vorgesehen. Allerdings ergibt sich im näheren Umfeld der Oderstraße bereits eine individuellere und benachbart entlang der Straße "Wöschhalde" eine mit senkrechten Erschließungstischen versehene, vom Grundmuster abweichende Bauformation.

In diesem Sinne stellt das Angebot der Werner Wohnbau zur zügigen Erschließung, Bauerstellung und zentralen Versorgung eine tragfähige Grundstücksnutzung zur Wohnbebauung und für ebenfalls ausreichende Stellplätze und eine Optimierung der Funktionsabläufe dar.

Das Projekt ist im Rahmen des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wöschhalde“, bzw. auch über eine im Entwurf vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2005 planungsrechtlich nicht gesichert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Diese soll im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des §13a BauGB erfolgen.

Sämtliche mit dem Verfahren verbundenen Planungs- und Vertragskosten inklusive notwendiger Gutachten und Fachplanungen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.03.2015 auf der Grundlage des Lageplanentwurfes des Vorhabenträgers den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens 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 Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors,
- der Durchführungsvertrag.

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

Im Durchführungsvertrag werden u. A. folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers, zur Durchführung des plangegenständlichen Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten durch den Vorhabenträger

Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

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

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

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

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

2.2 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

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

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit der Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Zur Realisierung eines modifizierten Bebauungskonzeptes werden für den bereits rechtskräftig beplanten Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) 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.

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. 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 befindet sich im Norden des Stadtgebiets von VS-Villingen innerhalb des in den 1970er Jahren erschlossenen Gebietes „Wöschhalde“.

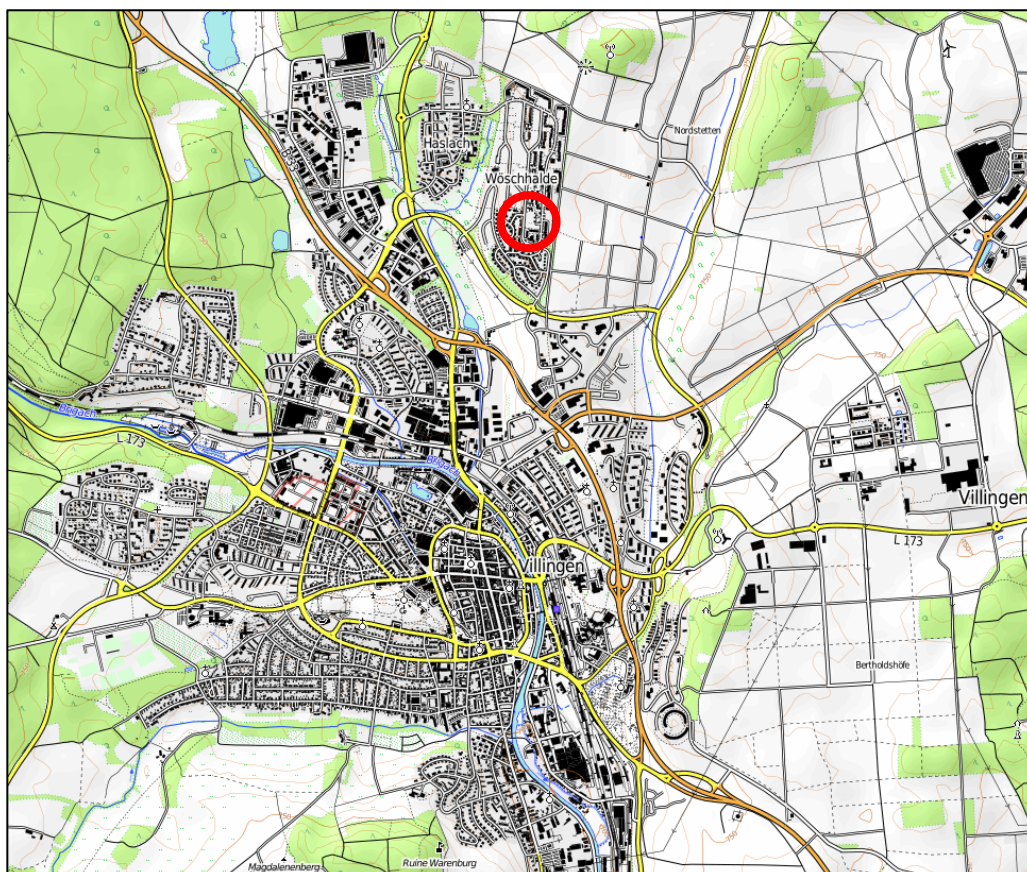


Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet VS-Villingen (Plangrundlage: Opentopomap)

Das Baugebiet liegt in ruhiger Lage innerhalb einer Wohnumgebung. Im Norden und Osten grenzt ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhausbauung in Flachdachbauweise an. Der Bereich unmittelbar westlich der Oderstraße ist durch überwiegend aufgelockerte ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldachformen geprägt.

Der Bereich unmittelbar südlich des Planareals, wie auch östlich der Straße „Wöschhalde“, ist durch viergeschossigen Geschößwohnungsbau gekennzeichnet.

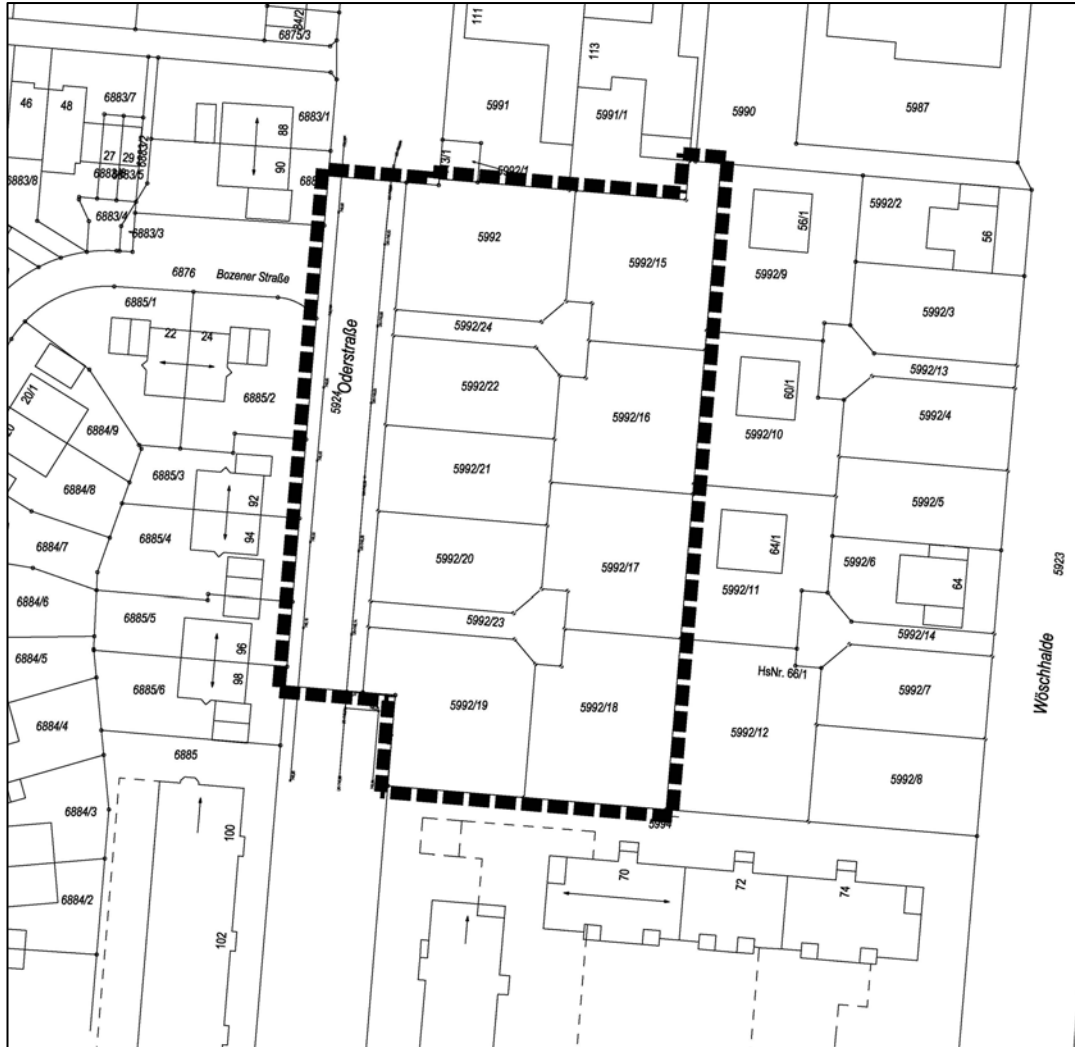


Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.2 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt rd. 5.376 m² groß und umfasst neben den privaten Grundstücksflächen (rd. 4.435 m²) die bestehende Straßenverkehrsfläche der erschließenden Oderstraße (rd. 941 m²).

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von etwa 749 m im Westen bis 753 m. ü. NN im Nordosten und weist von der Oderstraße in östlicher Richtung eine ansteigende Hangneigung von ca. 4 bis 6 % auf.

Die derzeit vorhandene, kleinteilige Parzellierung mit Stichstraßen resultiert aus einer im Entwurfsstadium vorliegenden Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2005, die auch den östlich anschließenden Bereich bis zur Straße „Wöschhalde“ umfasst. Die Änderung wurde nicht zur Rechtskraft geführt. Der östlich angrenzende Bereich wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (mit „Planreife“) nach § 33 BauGB genehmigt.

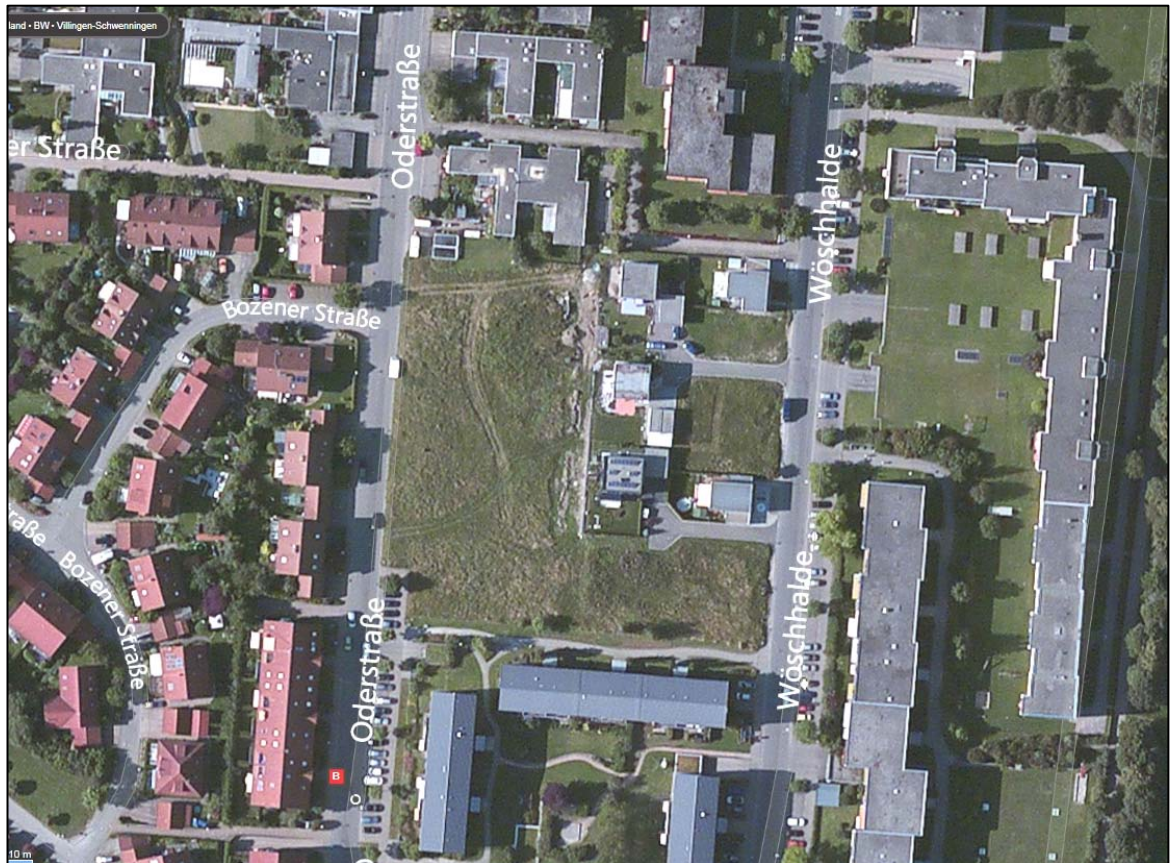


Abb.: Ortho-Luftbild des Planbereiches / der anschließenden Bebauung (Quelle: Stadt VS)

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Demnach entfallen die Erfordernisse für die Erstellung eines Umweltberichts und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Zur Prüfung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist eine Relevanzprüfung zu erstellen. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde am 22.04.2015 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Die von der Planung betroffene Fläche ist eine Fettwiese im Ortsteil Wöschhalde. Aufgrund des relativ frühen Begehungstermins konnten keine größeren Bestände von Stauden gefunden werden, die für Tagfalter, andere Insekten oder Vögel als Nahrungspflanzen interessant sein könnten. Es kamen aber wohl verstreut Ampferarten, Klee, Ackerkratzdiestel und einige weitere häufige Wiesenarten vor, die für diverse Tagfalter als Larvalhabitat und Nektarpflanzen in Betracht kommen. Der Großteil der Fläche scheint nur einmal im Jahr gemäht zu werden, die Gräser bilden deutliche Horste. Das Gelände hat durch die überwachsenen Aufschüttungen von Aushub aus den umliegenden Baugrundstücken ein leichtes Relief. Magere Böschungen o.ä. sind jedoch nicht ausgeprägt. Der Randstreifen des Gebietes, der südlich an einen Fußweg grenzt, wird durch häufigere Mahd gepflegt und kurz gehalten. Das Plangebiet zeigt keine deutliche Ausprägung von Hochstaudengesellschaften oder einer Ruderalflora.

Fazit:

Zusammenfassend kann aufgrund der Biotopstruktur im Planungsgebiet eine Betroffenheit geschützter Tierarten ausgeschlossen werden.

Bei den betrachteten Artengruppen wird weder der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand erfüllt, noch kann von einer erheblichen Störung oder Zerstörung von Standorten ausgegangen werden. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist auch nicht von einem negativen Einfluss auf die lokalen Populationen auszugehen.

Eine Betroffenheit geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden. Bei den betrachteten Artengruppen wird weder der Verbotstatbestand nach Nr. 1 und 3 erfüllt, noch kann von einer erheblichen Störung gem. Nr. 2 oder Zerstörung von Standorten gem. Nr. 4 ausgegangen werden.

Empfehlungen zur Eingriffsvermeidung / Maßnahmen:

Die Räumung des Baufeldes sollte im Winterhalbjahr (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, um eine Störung von in angrenzenden Gärten und Gebäuden brütenden Vogelarten zu vermeiden.

Als Aufwertungsmaßnahme wird eine extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flachen oder flach geneigten Dächern empfohlen. Eine Dachbegrünung mit Sedum-Kraut-Pflanzengesellschaften lockt Insekten an und verbessert somit das innerörtliche Nahrungsangebot für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten.

In den Empfehlungslisten für Pflanzungen wurden standortgerechte und für Insekten bedeutende Gehölze aufgenommen. Aufgrund der relativ kleinen Einzelgrundstücke kommen v.a. Sträucher, wie Salweide, Schmetterlingsstrauch (Buddleia), Schwarzer Holunder, Weißdorn, Eberesche, Kornelkirsche, oder Wildrosen in Betracht. Auch können die entstehenden Gebäude durch das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel als Lebensraum aufgewertet werden, da in Neubauten mit dichter Isolation oft keine geeigneten Nischen mehr für diese Arten entstehen.

(Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br. vom 04.05.2015 / 04.02.2016 - Anlage)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit befindet sich das Gelände noch im Eigentum der Kirchengemeinde; die Veräußerungsbereitschaft zugunsten der Werner Wohnbau GmbH & Co.KG wurde als Grundlage der Anfrage bestätigt. Eigentumsverhältnisse stehen der Planrealisierung somit nicht entgegen.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Das Wohngebiet „Wöschhalde“ wurde erstmalig durch den seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wöschhalde“ beplant. Für die vorliegenden Bauflächen war ursprünglich eine Bebauung durch eine nach Osten zurückgesetzte, geschlossene Reihenhauserzeile in zweigeschossiger Bauweise, mit einer Garagenzone entlang der Oderstraße vorgesehen.

Im Jahr 2005 wurde die Fläche sowie der östlich anschließende Bereich bis zur Straße „Wöschhalde“ überplant. Die ursprüngliche Vorgabe der typischen 70er Jahre Wohnbebauung in einer geschlossenen Zeilenstruktur wurde zu Gunsten eines zeitgemäßen und nachfragegerechten Baukonzeptes mit kleinteiligeren Hausformen und einer individuelleren Bauform aufgegeben. Die Änderung der Bebauungspläne „Wöschhalde im Teilbereich südliche Oderstraße“ (2005) wurde bisher nicht zur Rechtskraft geführt. Der östlich angrenzende Bereich wurde jedoch auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfs (mit „Planreife“) nach § 33 BauGB bereits teilweise bebaut.

Für den vorliegenden Planbereich ist nach dieser Vorgabe bisher eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern vorgesehen, wobei eine Realisierungsvariante mit Doppel- und Kettenhäusern bis zu 15 Hauseinheiten und

rechnerisch bis zu 30 Wohneinheiten ermöglicht (Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude).

Das nun vorliegende Baukonzept sieht eine geänderte städtebauliche Ausrichtung der Wohnbauformen senkrecht zur Oderstraße vor. Geplant ist der Bau von 8 Gebäuden mit 20 Doppel- und Reiheneinheiten (20 Wohneinheiten) mit nach Süden ausgerichteten Terrassen.

Aufgrund des geänderten Baukonzeptes ist eine Konformität mit den genannten, geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Für den Planbereich wird damit eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die vorgenannte Satzung tritt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Wohnbaufläche (W-Bestand) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt,

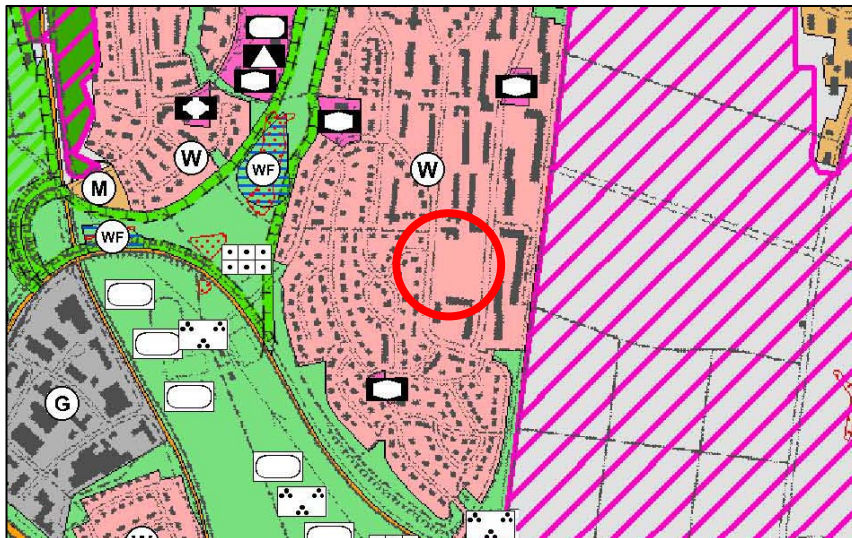


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

4.4 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt VS verschiedene Planungslösungen verglichen. Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen insbesondere auch für junge Familien das nachfragegerechteste Baukonzept darstellt.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bau- und Erschließungskonzept wurde aufgrund seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit unter Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen sowie aufgrund der sonstigen städtebaulichen Anforderungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

5 Planungskonzept

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Bebauung und Nutzung des bisher unbebauten Plangebietes geschaffen. Dabei wird die im Umfeld vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigt

und in den Grundzügen für den Planungsraum auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan fortgeschrieben.

Entsprechend der Umgebungsnutzung und der Vorgaben des Flächennutzungsplans, wird das Projektareal als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind insgesamt acht Baukörper, davon 4 Reihenhäuser (je 3 RH-Einheiten) bzw. 4 Doppelhäuser vorgesehen. Die geplante Gebäudestellung in Ost-West-Richtung erlaubt eine Südausrichtung und damit eine gute Besonnung der Gebäude und schafft günstige Voraussetzungen für die Solarenergienutzung.

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. Ergänzend zur Ausweisung im Bebauungsplanteil sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Bebauung maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ergeben sich aus dem Vorhabenplan des Investors. Die räumliche Verteilung der Baufenster stellt eine lockere und ausgewogene Bebauung des Projektareals mit angemessenen Bauabständen sicher. Baurechtlich erforderliche Grenzabstände sind unabhängig von der Baufensterausweisung zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten, offenen Bebauung, der angemessenen Verdichtung, der topografischen Gegebenheiten sowie der Anordnung der Neubebauung auf dem Grundstück, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Nachbarbebauung (wie bspw. durch übermäßige Verschattung) zu erwarten. Zur Vereinbarkeit der heranrückenden Wohnbebauung für die nördlich angrenzende Nachbarschaft wurde in der Entwurfsüberarbeitung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auf eine hinreichende Abstandswahrung (6 m mit Abpflanzung) und städtebaulich geeignete Höhenstaffelung geachtet. Hierfür werden verlässliche Bindungen durch Vermaßung der Baufenster und Einzelfestlegungen der Erdgeschossfußbodenhöhe in das Planwerk aufgenommen.

Die öffentliche Erschließung erfolgt von der Oderstraße aus. Eine innere Erschließung ist lediglich für den (privaten) fußläufigen Verkehr vorgesehen.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind in senkrechter Anordnung zur Oderstraße mit dem Schlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohnung bzw. pro Hauseinheit vorgesehen, wobei die Garagenvorplätze als Stellplatz anerkannt werden.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Inverstors sieht das folgende Bauungskonzept vor.

(Verfasser: Werner Wohnbau GmbH & Co.KG, Beroldingstraße 17, 78078 Niedereschach)

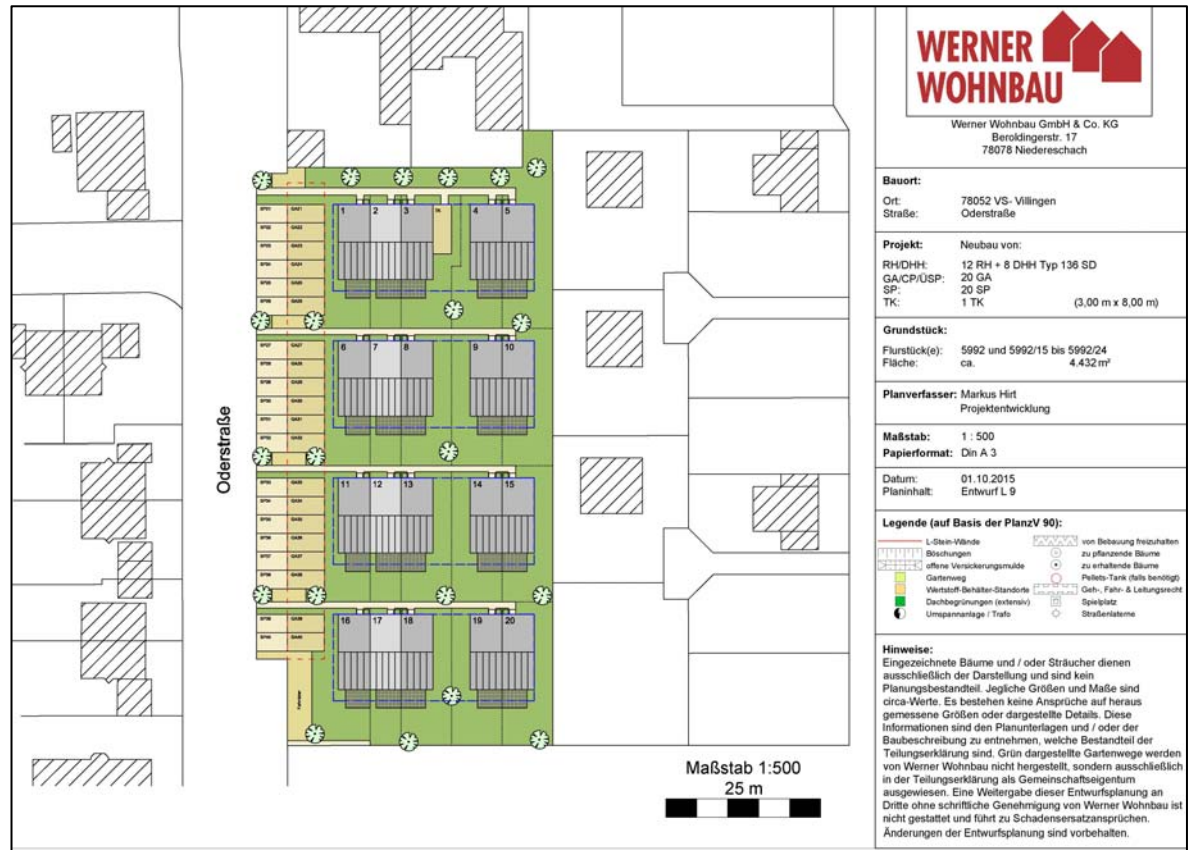


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan

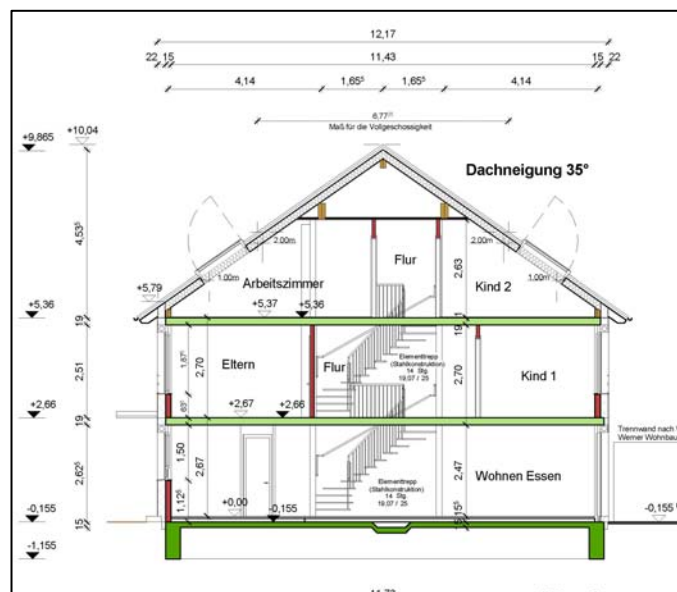


Abb.: Systemschnitt Gebäude



Abb.: Ansichten

5.3 Technische Erschließung

Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabensgebietes ist analog zum gesamten Wohngebiet Wöschhalde durch den Anschluß an das vorhandene Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal im Bereich der Oderstraße) vorgesehen.

Der bestehende Regenwasserkanal entwässert im weiteren Verlauf in den Ziegelbach, welcher in Verbindung mit zwei bestehenden Hochwasserrückhaltebecken in die Brigach mündet.

Die geplanten privaten Fußwege, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt.

Von der Forderung einer dezentralen Behandlung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplangebiet abgesehen, da einerseits gute Voraussetzungen für eine getrennte Entwässerung in Verbindung mit ausreichendem Rückhaltevolumen in bestehenden Hochwasserrückhaltebecken gegeben sind. Als Ergebnis der vorliegenden, projektbezogenen Baugrunduntersuchung wurde zudem festgestellt, dass „die oberflächennah anstehenden Verwitterungsböden und Auffüllungen als nicht sickerfähig gemäß den Forderungen der DWA-A 138 anzunehmen“ sind. Von weitergehenden Forderungen einer (Teil-) Versickerung über den belebten Oberboden wird aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes in den Gartenbereichen abgesehen.

Von Seiten des Tiefbauamtes, Abt. Wasser und Boden, wird eine Dachbegründung der geplanten Garagen empfohlen und auf die damit verbundenen positiven Effekte hinsichtlich der Pufferwirkung hingewiesen.

Sonstige Versorgungsinfrastruktur:

Das Neubauareal wird an die bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Medien) im Bereich der Oderstraße angebunden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans – Begründung und Erläuterung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) entsprechen der geplanten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet und entsprechen der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.

Um das Plangebiet der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO, Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Mit befestigten Freiflächen, Nebenanlagen, Garagen usw. ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß (max. 2-geschossig) bestimmt, um einerseits ein „Einfügen“ der geplanten Wohngebäude innerhalb des umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmens zu unterstützen und gleichzeitig einen angemessenen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung durch eine zeitgemäß zweigeschossige, individuellen Wohnbebauung. Die Festsetzungen erlauben zudem eine Nutzung des Dachgeschosses als „Nichtvollgeschoss“.

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung wird, in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschosszahl, eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude im städtebaulichen Umfeld unterstützt.

Um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und innerhalb der Umgebungsbebauung zu steuern wird für die einzelnen Hausgruppen die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Gebäude und Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen vermieden werden.

Die Begrenzung der Traufhöhen auf ein Maß von maximal 6,00 m bzw. der Firsthöhen auf 10,50 m über EFH ermöglicht die geplante 2-geschossige Bebauung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Das Bauungskonzept sieht eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern vor. Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern i.V.m. den Festsetzungen zur Bauweise werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu benachbarten Wohngebäuden berücksichtigt (siehe hierzu auch Erläuterungen unter Nr. 5.1).

6.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden entsprechend der Vorhabensplanung entlang der Oderstraße festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen und die Anordnung der Parkplätze im westlichen Bereich des Plangebietes.

6.5 Verkehrsflächen

Die erschließende Oderstraße (Bestand) wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen (Gesamtbreite: 12,50 m, Fahrbahn 7,50 m, beidseitige Gehwege 2,50 m).

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

Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, werden Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen im B-Plan aufgenommen.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Pflanzgebot Bäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden im Bereich der Parkplatz- und Gartenflächen Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Die Festsetzung dient der städtebaulichen bzw. landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung im Bereich der privaten Verkehrs- und Hofflächen.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Freiflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und Schonung des Wasserhaushaltes.

6.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die bestehenden Entwässerungsleitungen entlang der südlichen Grenze des Projektgebietes werden im Bebauungsplan gesichert.

7 Örtliche Bauvorschriften – Begründung und Erläuterung

7.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen sowie zu Dachaufbauten orientieren sich an der Vorhabensplanung und unterstützen in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen eine harmonische Einbindung in das Umfeld.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Farbgebungen für die ortsbildprägenden 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 ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf rote, braune, oder anthrazite bis schwarze Tönung kann über die Dächer ein städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

7.2 Abfallbehälter / Sammelbehälter

Durch die getroffene Regelung zur Einhausung oder Begrünung von Abfallbehältern oder deren Abschirmung zum öffentlichen Raum hin, soll ein qualitätsvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

7.3 Stellplatznachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohnungen ab 75 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Garagenvorplätze können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

Für die geplanten 20 Hauseinheiten sind folglich 40 Parkplätze auf dem Grundstück erforderlich.

Mit der gegenüber den Mindestanforderungen der Landesbauordnung erhöhten Stellplatzverpflichtung wird dem zu erwartenden Kfz-Aufkommen von i.d.R. ein- bis zwei PKW pro Wohnung nachgekommen mit dem Ziel, das Parkieren im Bereich der öffentlichen Straßen und Parkplätze einzudämmen.

8 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd. 5.376 qm
- allgemeines Wohngebiet: 4.435 qm
- öffentliche Verkehrsflächen: 941 qm

9 Bebauungsplanverfahren

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

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit eine vorgezogene Informationsmöglichkeit sowie Frist zur Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eingeräumt (01.07.2015 – 15.07.2015).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 09.12.2015 bis 22.01.2016.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene, insbesondere nachbarschützende Belange betreffende Stellungnahmen (Abstandsflächen, Gebäudehöhen) abgegeben (s. Abwägungsvorlage). Die Hinweise und Anregungen wurden in mehreren Gesprächen der Bauverwaltung mit den Anwohnern diskutiert. Zur Veranschaulichung und Erörterung wurde zudem auf dem Baugrundstück ein Stangengerüst aufgestellt und ein Vor-Ort-Termin am 06.04.2016 angeboten.

Im Ergebnis der Abstimmungen wurde den Hinweisen und Einwendungen aus der Nachbarschaft durch eine Anpassung der Höhenfestsetzungen weitgehend entsprochen. Die Höhenlage des nördlichen Baufeldes wurde um 0,90 m (Haus 1/2/3) bzw. 1,20 m (Haus 4/5) gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans abgesenkt. Die Höhen der östlich geplanten Doppelhäuser (Haus 9/10, 14/15, 19/20) wurden um 0,50 m reduziert.

Sämtliche im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden protokolliert, nach Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und in der Abwägungsvorlage für die Beschlussfassung des Gemeinderates dokumentiert.

9.2 Verfahrensablauf

GR-Aufstellungsbeschluss		25.03.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		24.06.2015
Bekanntmachung frühzeitige Information der Öffentlichkeit		24.06.2015
Informations-Möglichkeit für die Öffentlichkeit	vom bis	01.07.2015 15.07.2015
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		11.11.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		01.12.2015
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	09.12.2015 22.01.2016
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		20.04.2016
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		17.05.2016

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 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 vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)