

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Verfahren.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	5
2.1	Städtebauliches Konzept.....	5
2.2	Bebauungsstruktur	6
2.3	Verkehrskonzept und Erschließung	6
2.4	Nachbarschaftshöfe / Quartiersplatz	8
2.5	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	10
3.6	Nebenanlagen	10
3.7	Soziale Wohnraumförderung.....	11
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	11
3.9	Geh- und Leitungsrechte	11
3.10	Lärmschutz	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	Gestalterische Vorschriften	12
5	UMWELTBELANGE	12
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	12
7	BODENORDNUNG	13
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	13
9	KOSTEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Tuttlingen ist mit über 23.000 Arbeitsplätzen und zahlreichen Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein attraktiver Wohnstandort. Um der Abwanderung wohnungssuchender Einwohner entgegenzuwirken und um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, müssen dringend neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.03.2016, sollen in Tuttlingen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Stadt bis ins Jahr 2030 auf 40.000 Einwohner anwachsen kann. Hierzu müssen die Innenentwicklungsflächen aktiviert und die Flächenreserven im Flächennutzungsplan entwickelt werden.

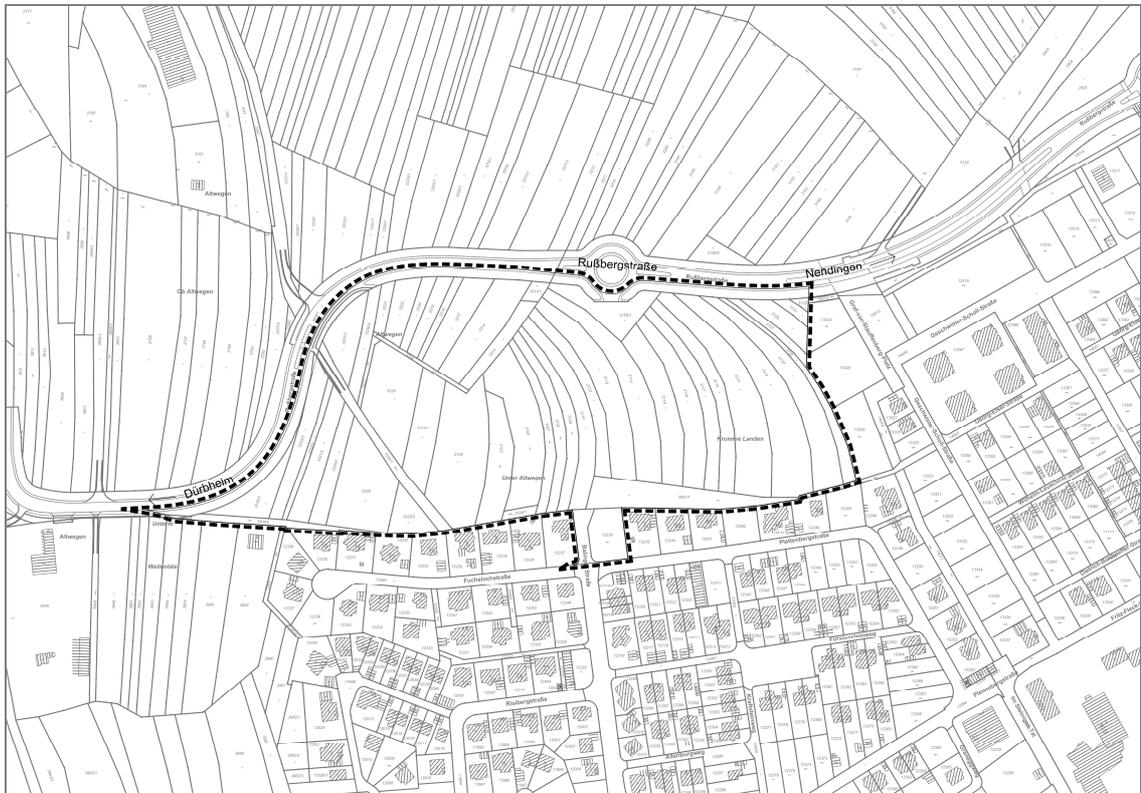
Der erste Bauabschnitt im Bereich Nordstadt Teilbereich „Urbanes Wohnen“ ist weitestgehend aufgesiedelt. Dennoch setzt sich die hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland ungebrochen fort. Daher sollen nun zügig die Bauabschnitte II und III, die sich westlich anschließen und bis zur Rußbergstraße ausdehnen, in einem Zuge als Bebauungsplan Nordstadt Thiergarten West entwickelt werden. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ verfolgt die Stadt Tuttlingen insbesondere folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Stadt Tuttlingen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Erweiterung der Nordstadt mit verdichteten und flächensparenden Strukturen bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität, insbesondere guter Belichtung, Belüftung und Besonnung
- Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau
- Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens
- Entwicklung qualitätsvoller öffentlicher Räume / Quartiersplatz
- Orientierungsleichte und ökonomische Erschließung
- Vermeidung von Verkehrsbelastungen und Durchgangsverkehren
- Verzahnung mit dem bestehendem Fuß- und Radwegenetz
- Grünraumvernetzungen und Einbindung in das Landschaftsgefüge
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des funktionalen, ökologischen und landschaftsgestalterischen Gefüges

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 6,62 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Bebauungsrand der Stadt Tuttlingen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Rußbergstraße und die freie Landschaft begrenzt. Im Osten schließen die Neubebauungen des kürzlich realisierten Projekts „Urbanes Wohnen“ an. Den südlichen Rand bilden bestehende Wohnbebauungen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Zeichnung zu entnehmen:



Lage des Plangebiets im Katasterauszug

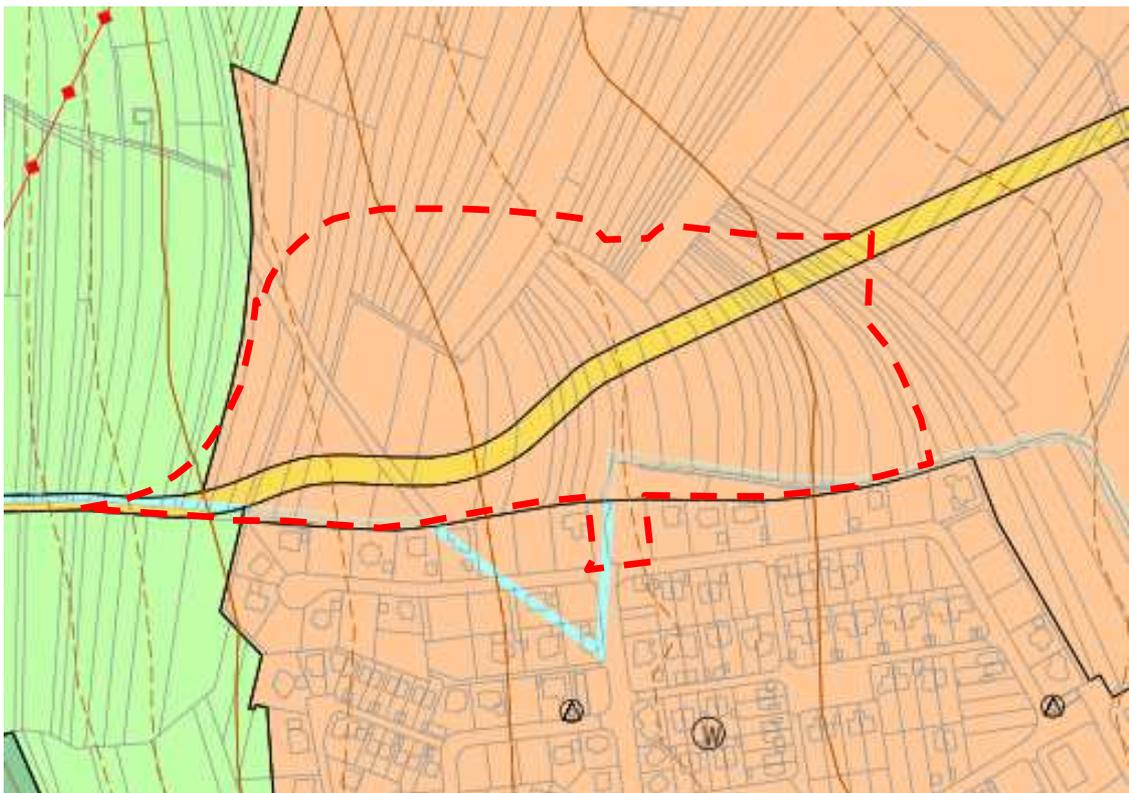


Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2017)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen wurde mit Erlass vom 30.04.1980 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde bisher fünf Mal fortgeschrieben. In der dritten Fortschreibung des Flächennutzungsplans war die Nordstadt mit ca. 30 ha bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vierten Fortschreibung im Jahr 2003 wurde die Wohnbaufläche nochmals auf 46,8 ha vergrößert. Dementsprechend kann der Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Der im FNP dargestellte Verlauf der Rußbergstraße entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Rußbergstraße wurde gemäß den Planungen des Bebauungsplans "Nordstadt Teilbereich Rußbergstraße" (rechtskräftig seit 23.04.2010) hergestellt. Im Rahmen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die zur Zeit durchgeführt wird, wird die Darstellung angepasst.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal der Stadt Tuttlingen)

1.4 Verfahren

Die Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend § 2 (4)

BauGB fand am 13.12.2017 ein Scoping-Termin statt, zu dem bereits ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

18.12.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ gem. § 2 (1) BauGB
09.04.2018 - 11.05.2018	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum 11.05.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Konzept für die Bauabschnitte II und III soll die Nordstadt zunächst bis zur Rußbergstraße im Norden aufgesiedelt werden. Eine fahrbahnparallele Verlegung des Radwegs an die Rußbergstraße ist vorgesehen, womit zusätzliches Bauland für den Geschosswohnungsbau gewonnen wird. Im Osten knüpft das Gebiet über das „Torhaus“ mit „KITA“ und dem „Grünraum“ mit Spielplatz für Jung und Alt, per Fuß- und Radweg an den Bauabschnitt I an. Im Süden wird mit Rücksicht auf die vorhandene, freistehende Einfamilienhausbebauung der Nordstadt eine grüne Fuge mit Fußweg als Puffer vorgeschlagen. Damit wird zugleich die Struktur der unabhängigen Fußwege südlich und westlich des ersten Bauabschnitts aufgegriffen und in Richtung der freien Landschaft im Norden und Westen fortgesetzt. Die „grünen Fußwege“ bieten weiterhin eine gute Anbindung der Nordstadt an die freie Landschaft. Im Westen werden wertvolle Gehölzstrukturen erhalten und als Ortsrandeingrünung in die Planung integriert.



Städtebaulicher Entwurf mit BPL-Geltungsbereich (FSP Stadtplanung)

2.2 Bebauungsstruktur

Der städtebauliche Entwurf schafft ebenso die Voraussetzungen für verdichteten und preiswerten Wohnungsbau, der die städtebauliche Struktur des ersten Bauabschnitts ergänzt und Raum für altersgerechte Wohnformen und für flächensparende Einfamilienhauskonzepte bietet. Die Mehrfamilienhäuser im Norden des Quartiers vermindern den Verkehrslärm der Rußbergstraße und bieten ruhigere Außenwohnbereiche. Die städtebauliche Gliederung der Gebäudetypologie sieht eine Abstufung der Geschossigkeit und Körnung nach Süden vor. Mit der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung im Süden wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Der Fußweg im Süden (Alte Rußbergstraße) bietet für den Gebäudebestand und die neuen Reihenhäuser einen zusätzlichen Zugang zu den Hausgärten.

2.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Für den Pkw-Verkehr wird das Plangebiet ausschließlich über die Balinger Straße und über den vorhandenen Kreisverkehr der Rußbergstraße erschlossen. Zur Vermeidung unerwünschter Durchgangsverkehre, führt die Balinger Straße über den verkehrsberuhigten Quartiersplatz mit Mobilitätsstation (Bushaltestelle und Car-Sharing-Stellplätzen und E-Ladestationen).

Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes entlang der Balinger Straße weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie punktuelle Fahrbahneinengungen, Änderungen der vorfahrtsrechtlichen Situation an den Knotenpunkten sowie geeignete Fußgängerquerungsanlagen geprüft. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Kennzeichenerfassung

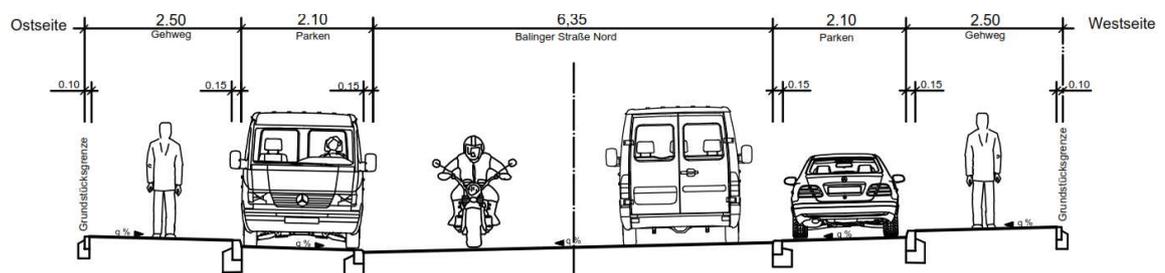
zur Ermittlung der tatsächlichen Durchgangsverkehre des großräumigeren Bereiches rund um die Balingener Straße wird der Umfang der erforderlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen festgelegt.

Die nördliche, östliche und westliche Erschließungsstraße werden jeweils als Tempo-30-Zone mit einzelnen straßenbegleitenden Längsparkern und eigenständigen Querparkern ausgebildet. Die nutzbaren Kfz-Fahrbahnbreiten umfassen hierbei 5,50 m. Die Tempo-30-Zone kann den Radverkehr in Ost-West-Richtung einsatzgerecht und verkehrssicher aufnehmen. Der einseitige Gehweg mit 2,50 m Breite bietet einen sicheren Zugang zum Quartiersplatz und verbindet das Wohngebiet mit dem Wegenetz im Osten und Westen. Die südliche Erschließungsstraße wird in überschaubare Abschnitte gegliedert und als Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) mit einer für alle Verkehrsteilnehmer nutzbaren Breite von 5,20 m gestaltet. Das Erschließungsnetz wird zur Vermeidung von Wendevorgängen und Umwegfahrten als Ringsystem ausgebildet.

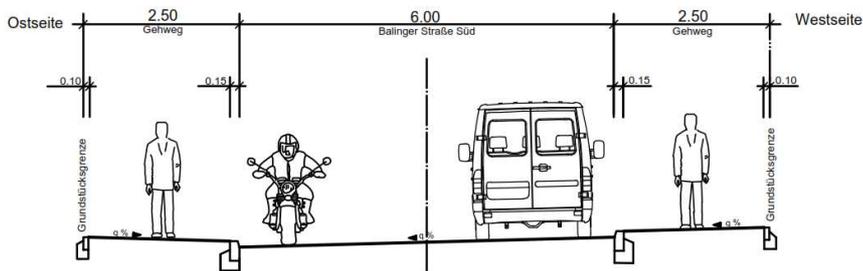
Für die Fußgänger und Radfahrer wird darüber hinaus ein eigenständiges Wegenetz angeboten, das entlang der Rußbergstraße (Fußgänger und Radfahrer) sowie im Bereich der „grünen Fuge“ zwischen dem Bestandsbaugebiet im Süden und dem Neubaugebiet (für Fußgänger) verläuft und über mehrere Verknüpfungen mit dem weiteren Erschließungsnetz verfügt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die neu zu errichtende Bushaltestelle im Bereich des Quartiersplatzes, die eine gute Abdeckung des Plangebietes gewährleistet. Hierüber ist der Anschluss an die bestehende Stadtbuslinie gegeben.

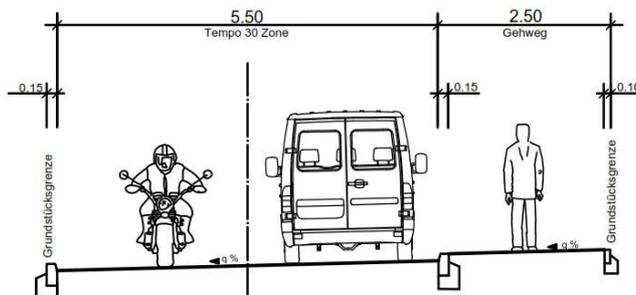
Zum Schutz des öffentlichen Raumes werden in den Erschließungsstraßen nur vereinzelte Besucherstellplätze angeordnet. In den beiden Querspangen im Osten und Westen werden hingegen in effizienter Queraufstellung öffentliche und private Stellplätze erschlossen. Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen erforderlich. Offene Stellplätze können im Bereich der Nachbarschaftshöfe in zweihüftiger Anordnung untergebracht werden.



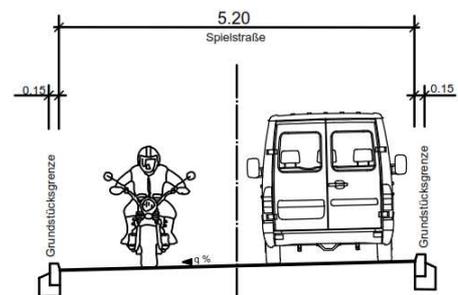
Querschnitt Balingener Straße Nord (Fichtner W&T)



Querschnitt Balinger Straße Süd (Fichtner W&T)



Querschnitt Tempo-30-Zone (Fichtner W&T)



Querschnitt Spielstraße (Fichtner W&T)

2.4 Nachbarschaftshöfe / Quartiersplatz

Die Nachbarschaftshöfe im Bereich des Geschosswohnungsbaus bieten Raum für offene Stellplätze sowie für nachbarschaftliche Begegnungen. Sie bieten Schutz zum Spielen und Verweilen, schaffen Identität und fördern das gesellschaftliche Zusammenleben durch zufällige Begegnungen. Die inneren Fußwege verbinden die Nachbarschaftshöfe und verbessern die fußläufige Vernetzung im Quartier. Diese sind als private Wege herzustellen und werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit versehen.

Der Quartiersplatz verbindet die Bauabschnitte II und III und fungiert mit seinen Aufenthaltsqualitäten und Spielmöglichkeiten als öffentlicher Mittelpunkt, wobei auch Erdgeschossnutzungen für eine mögliche Ergänzung der Nahversorgung oder Dienstleistungen angestrebt werden. Zudem sind an dieser Stelle Bushaltestellen in beide Richtungen vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Aus geologischen Gründen und aufgrund der Lage im WSG Zone III darf das Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen nicht auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Wässer sind in die bestehenden Becken des ersten Bauabschnitts einzuleiten. Weiße Wannen werden empfohlen. Das konkrete Ver- und Entsorgungskonzept wird zur Offenlage vorgelegt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Stadt Tuttlingen stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Um dieser Situation entgegenzuwirken, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung werden daher Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Die Planung sieht neben der Schaffung von Baurecht für verdichtete GeschosswohnungsbaufORMen auch Bauweisen mit einer kleinteilig gegliederten Siedlungsstruktur vor.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Ausnahmen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht genehmigungsfähig. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um die Wohnbauflächen Tuttlingens vorrangig für die vorgesehene Nutzung Wohnen zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Stadtgefüges nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem vorgebeugt, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Wohngebiete unterscheidet sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung. Während für alle Baugebiete die gleiche Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird, unterscheiden sich die Maßzahlen für die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässigen Traufhöhen (TH), die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (GH) sowie der Vollgeschosse (Z).

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist für alle Wohngebiete für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Weil die Stadt Tuttlingen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht hinter der zulässigen Obergrenze zurück. In Zusammenhang mit den Grundstücksgrößen sind in diesem Rahmen sowohl aufgelockerte Bebauungen als auch voluminösere Geschosswohnungstypen möglich. Aus gleichem Grund wurden auch für die Geschossflächenzahlen im nördlichen Baugebiet die Obergrenzen der GFZ von 1,2 gewählt. Die beabsichtigte lockere Bebauung im südlichen Geltungsbereich begründet dort die GFZ von 0,8.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind zusätzlich möglich und blieben hiervon unberührt.

Im Hinblick auf den geplanten Geschosswohnungsbau, der sich von Norden nach Süden in der Höhe abstufen soll, werden im WA 1 und im WA 2 jeweils drei Vollgeschosse zugelassen. Die im Gebäudehöhen, die im weiteren Verfahren festgesetzt werden, werden derart gewählt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein Nicht-Vollgeschoss realisiert werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 im Süden sind als Bautypologie vor allem Reihen- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden

Bestandsbebauung herzustellen. An diese Vollgeschosszahlen werden auch die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) angepasst.

3.3 Bauweise

Für die Tuttlinger Nordstadt sind offene Bauweisen in Form von Geschosswohnungsbauten sowie Reihen- und Doppelhäuser ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für das Neubaugebiet abzubilden, werden daher für das WA 1 und das WA 2 offene Bauweisen festgesetzt. Im Gegensatz hierzu soll im südlichen Bereich des Plangebiets ein städtebaulich sinnvoller Übergang zum angrenzenden Bestand hergestellt werden. Folglich sind in diesem Teil lediglich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stadt Tuttlingen beabsichtigt eine Entwicklung, die sich zwar nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert, aber den Bauherren notwendige Spielräume zur Grundstücksorganisation einräumt. Die festgesetzten Baufenster stellen eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die öffentlichen Räume gefasst werden.

3.5 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der Gartenbereiche werden Garagen, Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z.B. überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) nur in den Baufenstern und in den dafür festgesetzten Zonen – in der Regel vor und zwischen den Gebäuden - zugelassen. Offene Pkw-Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen (ST). Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass nicht in den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gartenzonen, sondern vordergründig in den geplanten Höfen und in den Querspangen im Westen und Osten des Plangebiets geparkt wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind offene Stellplätze überall zulässig, da die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hierdurch nicht gefährdet wird. Aus gleichem Grund sind hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze überall zulässig.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z.B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster sowie in den festgesetzten Zonen für Garagen und Carports errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.7 Soziale Wohnraumförderung

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat in seiner Sitzung am 07.03.2016 beschlossen, für die Neubebauung auf bestimmten Grundstücken einen 30%-Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen vorzuschreiben. Es werden dringend und in großem Umfang kostengünstige Wohnungen benötigt, um auch geringer verdienende Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen in Tuttlingen versorgen zu können. Um diesen Menschen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, wird festgesetzt, dass die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 derart herzustellen sind, dass diese ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies ist erfüllt, wenn mindestens 30 % der Wohneinheiten förderfähig sind. Damit kann im Gebiet auch eine vertretbare soziale Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen erreicht werden.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzeralhaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen werden im Umweltbericht näher erläutert werden. Sie sichern u.a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet und berücksichtigen die Lage im Wasserschutzgebiet.

3.9 Geh- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der in der Plankonzeption vorgesehenen Nord-Süd-Wegeverbindungen werden entsprechend mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit (R1) festgesetzt. Mithilfe des Leitungsrechts R2 wird die Wärmever- und Abwasserentsorgung des Plangebiets sichergestellt.

3.10 Lärmschutz

Für das Bebauungsplanverfahren des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Urbanes Wohnen“ wurde bereits im Jahr 2009 seitens des Büros Heine + Jud aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung zu den Emissionen der Rußbergstraße vorgelegt. Selbiges Büro erarbeitet zur Offenlage ein Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen auf den hiesigen Bebauungsplan. Nach ersten Einschätzungen ist zu erwarten, dass die vom Verkehrslärm der Rußbergstraße ausgehenden Schalleinwirkungen einen passiven Schallschutz an den Nordfassaden erfordern.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Urbanes Wohnen“, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln.

Für die Dächer der nördlichen Wohngebiete wurden mit Flach- und Pultdächern moderne Dachneigungen festgesetzt. Im Übergang zum Bestand im Süden sind im auch Satteldächer zulässig. In diesem Bereich wird von Flachdächern abgesehen, um den Übergang der angrenzenden Bestandsbebauung besser anzupassen.

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

Aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen sind zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes Festsetzungen zu Leuchtmitteln, Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen worden.

5 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Faktorgrün aus Rottweil ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand am 13.12.2017 ein Scoping-Termin statt, zu dem bereits ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt wurde.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird beigefügt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da die Stadt Tuttlingen vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des wohnbaulichen Drucks auf die Stadt sowie der überwiegend günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall für eine

bauliche Entwicklung geeignet. Auch der Flächennutzungsplan sieht diesen Bereich als Wohnbaufläche vor.

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 41.391 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 11.446 m ²
Verkehrsfläche	ca. 13.334 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 14 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 66.185 m²

9 KOSTEN

Die anfallenden Kosten werden zur Offenlage ermittelt.

Stadt Tuttlingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Fachbereichsleiter
Michael Herre

Planverfasser