

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

## „Auf Berken II“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

**Entwurf**

Stand: 19.02.2018

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1548

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren.....	5
3.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>9</b>
6.1	Bebauungskonzept .....	9
6.2	Verkehrerschließung .....	10
6.3	Parkierungskonzept .....	10
6.4	Technische Erschließung, Ver- / Entsorgung .....	10
6.5	Entwässerungskonzept.....	10
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports.....	12
7.5	Verkehrsflächen .....	13
7.6	Ein-/Ausfahrtsbereiche.....	13
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	13
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>14</b>
8.1	Dachformen und Dachneigung .....	14
8.2	Abfallbehälter, Sammelpplätze .....	14
8.3	Stellplatznachweis.....	14
8.4	Einfriedungen .....	14
8.5	Anforderung an Werbeanlagen.....	14
<b>9</b>	<b>ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....</b>	<b>14</b>

**Anlagen:**

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Auf Berken II in Tuttlingen vom 27.07.2017 Büro Dr. Grossmann Umweltplanung, 72336 Balingen*

*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Auf Berken II in Tuttlingen vom 21.12.2017. Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart*

## 1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Das in der Tuttlinger Nordstadt gelegene, ehemals rund sieben Hektar große Gelände der ehemaligen Nelkenkulturen wurde im Zuge der Betriebsaufgabe seit vielen Jahren abschnittsweise einer Wohnbauentwicklung zugeführt. Weite Teile der heutigen Nordstadt wurden östlich der Balinger Straße auf Flächen der ehemaligen Nelkenkultur entwickelt.

Im zentralen Bereich der ehemaligen Nelkenkultur, nördlich der historischen Villa, befinden sich heute noch unbebaute Grundstücksflächen, welche teils brach liegend, teils als Gartenflächen genutzt, durch einen markanten Bestand alter Großbäume geprägt sind, die dem Areal einen parkartigen Charakter verleihen.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Areal unter weitgehender Bewahrung bzw. Aufwertung seines Parkcharakters einer ergänzenden Wohnbebauung zuzuführen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Geländes, bei angemessener Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte und unter Bewahrung des stadtbildprägenden Baumbestandes geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.02.2017 einem ersten Bebauungskonzept zugestimmt und beschlossen, zur plangemäßen Entwicklung des Gebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf der Grundlage begleitender Fachplanungen und Gutachten wurde ein konkretes Bebauungskonzept entwickelt, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die plangemäße Bebauung und Nutzung wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als „beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung“ durchgeführt.

## 2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

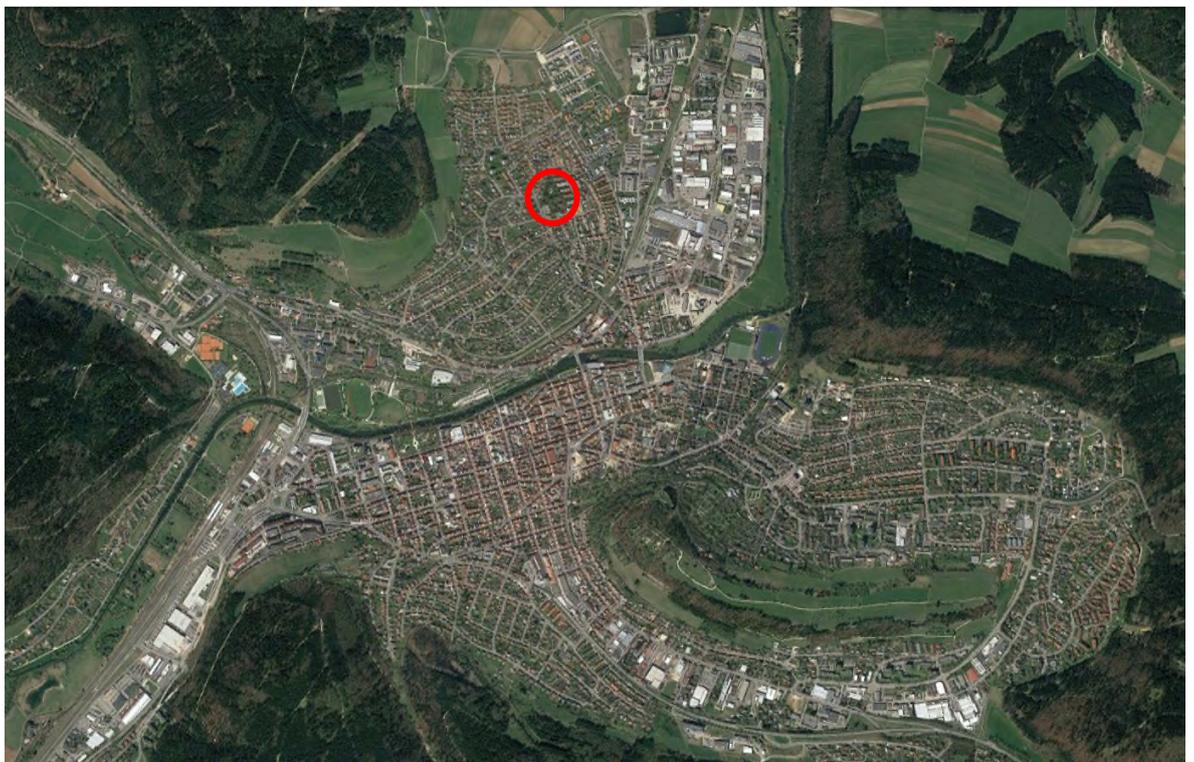


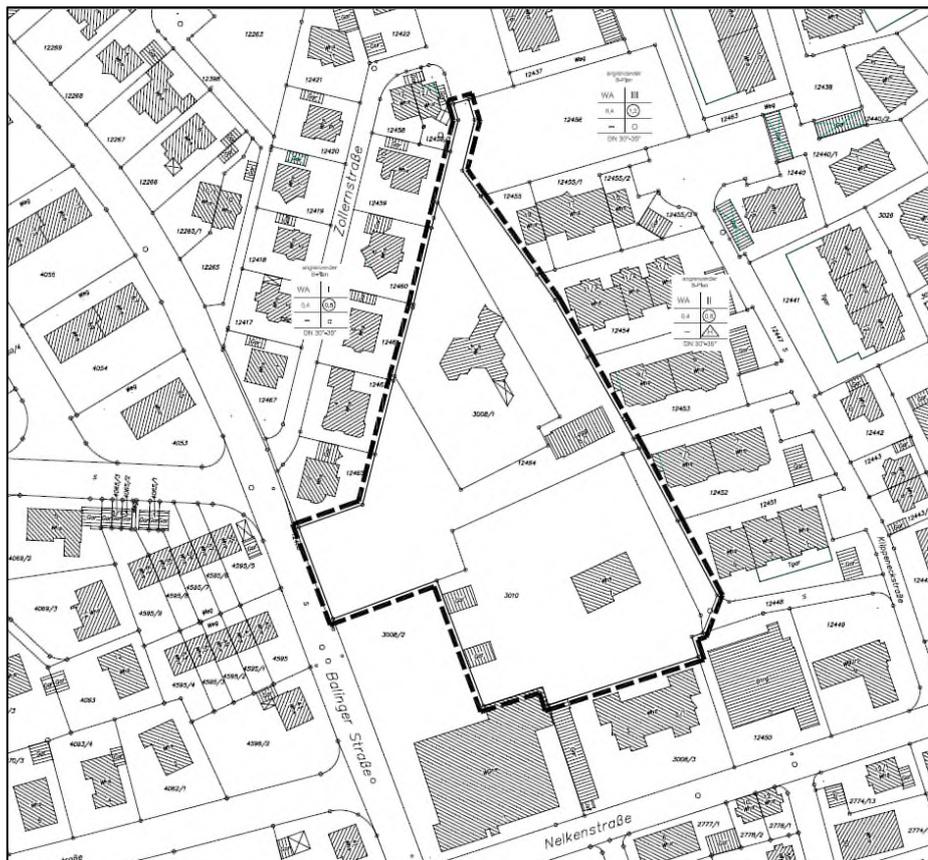
Abb.: Lage des Plangebiets im Bereich der Tuttlinger Nordstadt (Plangrundlage: LUBW)

## 2.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rd 1,15 ha (11.465 m<sup>2</sup>) umfasst die Grundstücke der beiden Bestandsgebäude:

- Nelkenstraße 7 im Süden (historische zweigeschossige Villa BJ 1912, Flst. Nr. 3010)
- Zollernstraße 14 im Norden (eingeschossiges Wohngebäude BJ um 1975, Flst. Nr. 3008/1)
- sowie das dazwischen gelegene Flst. Nr.12464 mit direkter Anbindung zur westlich gelegenen Balinger Straße.

Neben den beiden Wohngebäuden befinden sich im Areal mehrere Nebengebäude: Zwei Garagengebäude im Südwesten sowie ein zentral gelegenes, eingeschossiges Gartenhaus im Osten.



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Katasterauszug.

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbauflächen umschlossen. Einzig im Südwesten (Ecke Balinger- / Nelkenstraße) grenzt unmittelbar ein Nahversorgungsmarkt (Lebensmitteldiscounter) an.

Unmittelbar östlich schließt eine zweigeschossige Reihenhausbebauung an das Plangebiet an, während die westlich gelegene Bebauung der Zollernstraße durch freistehende, eingeschossige Wohngebäude geprägt ist. Südlich des Plangebiets, nördlich der Nelkenstraße, wurden in jüngster Vergangenheit mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

Der Standort ist über die Balinger Straße gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehenden Gebäude im Gebiet verfügen bereits jeweils über eigene Verkehrszufahrten, Zollernstr. 14 wird von Norden, Nelkenstraße 7 über eine Privatzufahrt von der östlich gelegenen Klippeneckstraße erschlossen.



Abb.: Luftbild des Bebauungsplangebietes (Plangrundlage: LUBW)

Das Luftbild zeigt unter anderem den Baumbestand des Areals, der im Vorfeld der Planung im einzelnen aufgenommen, dokumentiert und bewertet wurde. Im Zuge der Planumsetzung ist eine Entnahme der geringerwertigen Bäume und Sträucher vorgesehen, um einerseits Raum für die geplante bauliche Nutzung zu schaffen. Gleichzeitig erfolgt durch die partielle Entnahme eine Aufwertung der zu erhaltenden Großbäume, die dadurch frei gestellt werden und zukünftig durch eine fachgerechte Erhaltungspflege in Ihrem Bestand gesichert werden (Festsetzung im Bebauungsplan).

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bebauungsplanverfahren

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

Das Bebauungsplangebiet erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die planungsrechtlichen Vorgaben für eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem nach § 13a (1) BauGB einzuhaltenden Schwellenwert von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind zurzeit keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten 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 zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist somit bisher § 34 BauGB maßgebend.

Die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne qualifiziert beplant.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

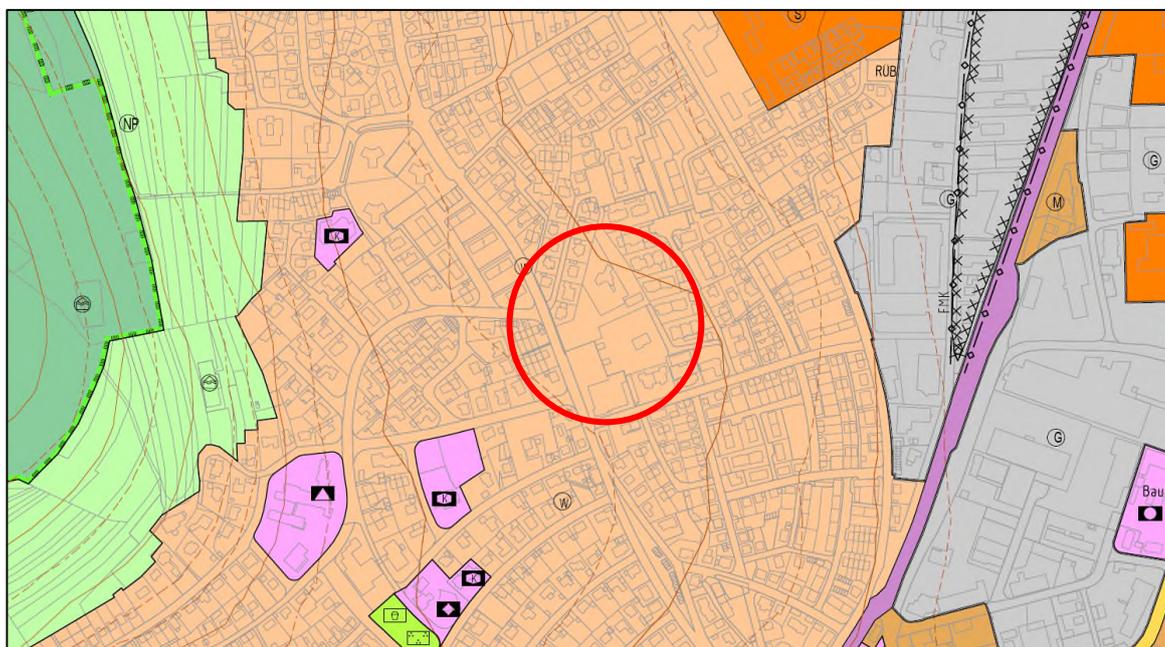


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist das Planareal vollständig als Wohnbaufläche (W-Bestand) ausgewiesen.

Mit der geplanten Bebauungsplan-Festsetzung als Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet wird die vorliegende Bebauungsplanänderung somit nicht vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachdem keine Anhaltspunkte bestehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB bei Vorliegen der Rechtskraft des Bebauungsplans eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich.

Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

#### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auch wenn die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB entbehrlich ist, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zur Erhebung und Bewertung der Umweltbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt: *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Auf Berken II in Tuttlingen“ 27.07.2017 Büro Dr. Grossmann Umweltplanung, 72336 Balingen (Anlage).*

Danach ist festzustellen:

*Zusammenfassung (Kap. 10 der SaP):*

*Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.*

*Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Auch sind die durch Rodungsmaßnahmen betroffenen dickstämmigen Höhlenbäume zur Vermeidung einer Nutzung durch überwinterte Fledermäuse im September zu verschließen. Die genannten Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Grundsätzlich sollen die Rodungsmaßnahmen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Auf die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zu einem Wochenstubenquartier im Gebäude Nelkenstraße Nr. 7 ist zu achten.*

*Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlenbrütern wirksam zu verhindern müssen 5 Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Mit dem Aufhängen von 4 Fledermauskästen wird dem möglichen Verlust von Fledermausquartieren entgegengewirkt.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.*

*Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.*

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan.

Auf die detaillierten Ausführungen des Gutachtens wird ergänzend verwiesen.

## 5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis über die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der angrenzend bestehenden Gewerbenutzung (hier: Nahversorgungsmarkt, Lebensmitteldiscounter) zu führen.

Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt: *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Auf Berken II in Tuttlingen, vom 21.12.2017. Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart (Anlage).*

Insbesondere die geplanten Bauflächen MI-1 und WA-1 befinden sich im Schalleinwirkungsbereich des Einkaufsmarktes und dessen Kundenparkplatz.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf Berken II“ in Tuttlingen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Als maßgebliche Schallquellen wurden das Kühlaggregat des Marktes, der PKW Verkehr auf dem Kundenparplatz, die Einkaufswagennutzung, der LKW-Verkehr und Verladetätigkeiten berücksichtigt.

Die Beurteilungspegel betragen an der geplanten Wohnbebauung im Mischgebiet bis 59 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, im allgemeinen Wohngebiet bis 55 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden sowohl im Bereich des geplanten Mischgebiets, als auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets tags und nachts eingehalten.

Eine maßgebliche Vorbelastung im Sinne der TA Lärm konnte nicht festgestellt werden.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Auf die detaillierten Berechnungen und Ergebnisse des Gutachtens wird ergänzend verwiesen.

## 6 Städtebauliches Konzept



Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan „Auf Berken II“

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist eine bauliche Ergänzung des Areals bei weitgehender Bewahrung des wertgebenden Baumbestandes und des parkähnlichen Charakters. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das die schützenswerten Bäume u.a. durch eine subtile Baukörperanordnung und –dimensionierung berücksichtigt.

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt sechs Bauflächen für eine Neubebauung vor:

Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Beratung bietet sich für die Baufläche angrenzend an den bestehenden Einkaufsmarkt und dessen Kundenparkplatz in Anbetracht der dort vorliegenden Schallimmissionen des Einkaufsmarktes eine Ausweisung als Mischgebiet und eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus an. Alternativ sehen aktuelle Planungen des Eigentümers vor, das Gelände im Zusammenhang mit der geschichtsträchtigen Villa Nelkenstr. 7 zu nutzen und zu bebauen.

Im zentralen Bereich werden 4 Neubauf Flächen für Wohngebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) mit einer maximalen Geschözzahl von II (zwei) bzw. II+D (zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschözz) vorgesehen.

Im Osten des Areals wird eine Baufläche für ein Mehrfamilienhaus mit 4-5 Wohnungen vorgesehen.

Die Bestandsgebäude Nelkenstraße 7 und Zollernstraße 14 werden im Wesentlichen mit ihren bestehenden Nutzungen und Gebäudedimensionen im Bestand gesichert.

Für einen möglichen Anbau der historische Villa Nelkenstraße 7 wird eine Baufenstererweiterung in westlicher Richtung vorgesehen. Im Zugangsbereich südlich der Villa wird ein Baufenster für den Bau einer Kapelle eingeplant.

## 6.2 Verkehrserschließung

Für die zentral gelegenen, neu anzubindenden Neubauf Flächen ist eine innere Erschließungsstraße als Privatzufahrt von der Balingen Straße aus, in einer Breite von 3,50 m vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wird nicht öffentlich gewidmet und verbleibt einschließlich der technischen Anlagen (Beleuchtung, Entwässerung etc.) in Privatbesitz. Nutzungsregelungen zum Benutzungsrecht, Unterhalt, etc. erfolgen im Sinne einer Gemeinschaftsanlage auf privatrechtlicher Basis im Innenverhältnis der beteiligten Privateigentümer.

## 6.3 Parkierungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Stellplatzverpflichtung in dem Sinne vor, dass für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze herzustellen sind.

Die Stellplatzverpflichtung wird insofern für größere Wohnungen erhöht, da erfahrungsgemäß insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten mit einem höheren PKW Aufkommen zu rechnen ist.

Aus diesem Grund werden im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan für alle Neubauf Flächen hinreichend bemessene Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen.

Für das über den Eigenbedarf hinausgehende Besucherparken können entweder die Bereiche privater Garagen- der Carportvorplätze genutzt werden. Zudem stehen in der Balingen Straße öffentliche Längsparkplätze zur Verfügung.

## 6.4 Technische Erschließung, Ver- / Entsorgung

Die technische Erschließung der neuen Bauf Flächen mit **Wasserversorgung, Strom, Medien** wird voraussichtlich vollständig über den geplanten Anschluß an die Versorgungsleitungen in der Balingen Straße bewerkstelligt.

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Detail abschließend im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung festgelegt.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Bereitstellung der Abfallbehälter im Seitenbereich der Balingen Straße.

## 6.5 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser: Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über einen Anschluß an den Ortskanal in der Balingen Straße vorgesehen. Die SW-Leitungen der einzelnen Gebäude werden im Bereich der privaten Erschließungsstraße einem gemeinsamen SW-Sammler zugeführt und im Bereich der Zufahrt zur Balingen Straße in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Regenwasser: Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bestehen eher ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen.

Da zum einen der Durchlässigkeitswert der anstehenden Böden auf den Grundstücken stark schwanken kann und zudem die räumlichen Voraussetzungen durch den Baumbestand stark eingeschränkt sind, wird von einer Versickerung abgeraten.

Um dennoch eine Retention vor Ort zu erreichen ist vorgesehen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten. (Festsetzung im Bebauungsplan). Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Drosselabläufe bzw. Überläufe der Retentionsanlagen werden im Bereich der privaten Erschließungsstraße einem gemeinsamen RW-Sammler zugeführt und im Bereich der Zufahrt zur Balinger Straße in den öffentlichen MW-Kanal eingeleitet.

Um ein Mindestmaß an dezentraler Versickerung sicherzustellen, sind Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern (Festsetzung im Bebauungsplan).

## 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem beabsichtigten städtebaulichen Nutzungskonzept. In Orientierung an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung, wird der größte Teil des Areals als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Um die **Bauflächen WA-1,2,3,4,5,7** vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen wie folgt differenziert:

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Für das Gebäude der alten **Villa Nelkenstraße 7 (Baufeld WA-6)** dem insbesondere als Familiensitz und Stammhaus der ehemals bedeutenden Nelkenkulturen eine besondere heimatgeschichtliche Bedeutung zukommt, beabsichtigt der Eigentümer eine zeitweise Öffnung bzw. Nutzung zu gesellschaftlichen Anlässen wie z.B. Neujahrsempfängen, Symposien, Schulungen, etc. Hierzu soll ggf. auch die Möglichkeit einer Bewirtung und Übernachtung angeboten werden.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden.

Der Bereich der westlichen, an den bestehenden Nahversorger angrenzenden Teilfläche wird aufgrund der Vorbelastungen des Einkaufsmarktes als **Mischgebiet (MI-1)** festgesetzt. Für diese Baufläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht der Bau eines gemischt genutzten Gebäudes, bspw. als Wohn- und Geschäftshaus mit Dienstleistungsnutzungen (Arztpraxis, Physio, Kanzlei, Büros o.Ä.) im EG, sowie Wohnungen im OG an.

Aktuelle Pläne des Eigentümers sehen alternativ vor, das Gelände im Zusammenhang mit der geschichtsträchtigen Villa für gesellschaftliche Anlässe zu nutzen und zu bebauen.

Um diese Baufläche vorrangig den beschriebenen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen vorzubehalten, werden werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. den durch diese Nutzungen erzeugten Besucher- und Kundenverkehr, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen nicht gegeben.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch das Maß der baulichen Nutzung soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen wie z.B. den überbaubaren Grundstücksflächen eine angemessene bauliche Ergänzung des Areals bei weitgehender Rücksichtnahme auf den schützenswerten Baumbestand ermöglicht werden. Als Grundlage wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das die schützenswerten Bäume durch eine subtile Baukörperanordnung und –dimensionierung der Baufenster berücksichtigt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich zwar grundsätzlich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die tatsächliche Begrenzung der Grundflächen ergibt sich jedoch vielmehr aus den festgesetzten Baufenstern, die einen wesentlich engeren Rahmen für die Bebaubarkeit der Flächen vorgeben.

### Zahl der Vollgeschosse, Höhe u. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschoszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der geplanten Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude im städtebaulichen Umfeld soll ausgeschlossen und eine harmonische und verträgliche Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und den schützenswerten Baumbestand vorgegeben werden.

Die Regelungen unterstützen insofern ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen zum Bebauungskonzept (unter Nr. 6.1) verwiesen.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet kleinerer bis mittlerer Baustruktur, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Auch hinsichtlich der Bauweise und der Dimensionierung der Baukörper ergibt sich die tatsächliche Begrenzung jedoch bereits durch die festgesetzten Baufenster. Resultierend aus der gezielten Baukörperanordnung des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Baumbestandes, geben die überbaubaren Grundstücksflächen einen engen Rahmen für die Bebaubarkeit der Flächen vor.

## **7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports**

Analog zu den Baufenstern der Hauptgebäude, werden auch die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports unter Berücksichtigung des Baumbestandes, differenziert für die einzelnen Baugrundstücke vorgegeben. Um darüber hinaus ein Mindestmaß an Flexibilität für Abweichungen zu ermöglichen, können Ausnahmen davon im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

Im Bereich der Bestandsgrundstücke (Gebäude Nelkenstraße 7 und Zollernstraße 14), auf denen sich deutlich geringere Einschränkungen durch den Baumbestand ergeben, sind Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen zum Parkierungskonzept (unter Nr. 6.3) verwiesen.

## **7.5 Verkehrsflächen**

s. Ziff. 6.2

## **7.6 Ein-/Ausfahrtsbereiche**

Der Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Neubauflächen soll auf einen definierten Bereich bzw. eine private Gemeinschaftszufahrt konzentriert werden. Weitere Zufahrten werden ausgeschlossen, um einen weitergehenden Eingriff in den Seitenbereiche der Balingen Straße (Gehweg, Längsparkplätze) zu vermeiden.

## **7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gestaltung der unbebauten Flächen

Erhalt und Sicherung von Bäumen

Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.

Außenbeleuchtung

Metalleindeckungen von Dächern

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Insbesondere der Erhalt und die Unterschutzstellung der 15 festgesetzten Bäume haben dabei eine entscheidende Bedeutung.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, den Regenwasserabflusses zu reduzieren, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, haben Rodungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlenbrütern wirksam zu verhindern müssen 5 Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Mit dem Aufhängen von 4 Fledermauskästen wird dem möglichen Verlust von Fledermausquartieren entgegengewirkt.

Auf Kap. 4 bzw. die Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Dachformen und Dachneigung**

Die Bestimmungen ermöglichen sämtliche Dachformen mit Neigungen von 0 bis 35° und berücksichtigen damit im Wesentlichen das in der Umgebung vorhandene Spektrum verschiedenster Dachformen. Mit den Vorgaben wird ein breiter Gestaltungsspielraum in der Gestaltung- und der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht.

### **8.2 Abfallbehälter, Sammelplätze**

Die Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung von Abfallbehältern und Sammelplätzen unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

### **8.3 Stellplatznachweis**

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

### **8.4 Einfriedungen**

Zur Förderung eines offenen, zusammenhängenden Parkcharakters sollen Grundstückseinfriedungen innerhalb des Plangebiets möglichst dezent in Erscheinung treten und daher zurückhaltend in deren Materialwahl ausgeführt werden.

### **8.5 Anforderung an Werbeanlagen**

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen und Veranstaltungen hinreichende Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Aussenwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

## **9 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

- *wird im Verfahren ergänzt* –

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 19.02.2018

kommunalPLAN

Fachbereichsleiter Michael Herre

Stadt Tuttlingen