

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	Verkehrs-, Mobilitäts- und Erschließungskonzept.....	6
2.4	Nachbarschaftshöfe / Quartiersplatz	9
2.5	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.5	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	13
3.6	Nebenanlagen	13
3.7	Soziale Wohnraumförderung.....	13
3.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
3.9	Grünordnerische Festsetzungen	14
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.11	Immissionsschutz	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Gestalterische Vorschriften	17
4.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	17
5	UMWELTBELANGE	17
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	18
7	BODENORDNUNG	18
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	18
9	KOSTEN	18

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 18

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, Teilbereich Thiergarten-West“ entwickelt werden. Aufgrund des Mangels an Kinderbetreuungsplätzen in der Nordstadt ist außerdem der Bau einer Kindertagesstätte geplant. 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
- Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte

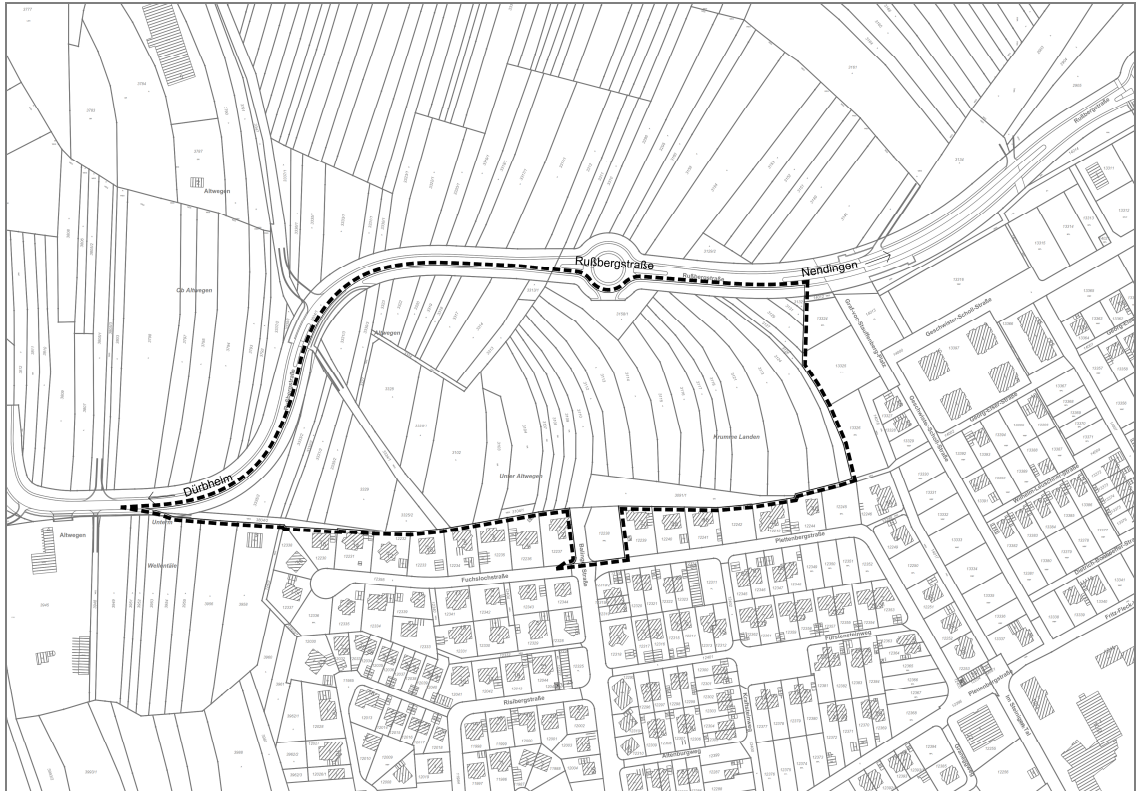
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

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

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 18

Wohnbebauungen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgenden Zeichnungen zu entnehmen:



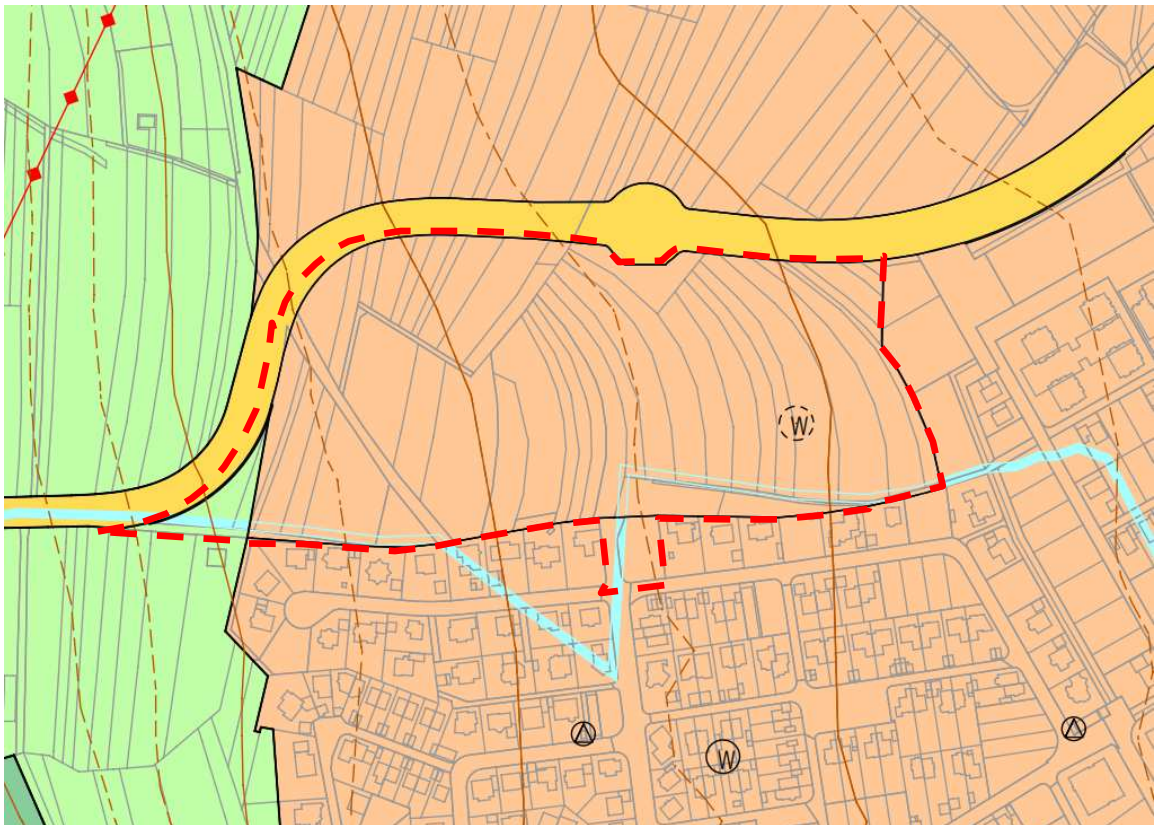
Lage des Plangebiets im Katasterauszug



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 sechs 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. Im Rahmen der sechsten Änderung im Jahr 2018 wurde auch der Verlauf der Rußbergstraße im Flächennutzungsplan korrigiert und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten dargestellt. Dementsprechend kann der Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.



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.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 18

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 05.04.2018 mit Frist bis zum 11.05.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
19.11.2018	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
10.12.2018 – 19.01.2019	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. Inmitten des Baugebiets ist ein attraktiver Quartiersplatz geplant, im Nordosten soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Außerdem ist im Rahmen der Umsetzung der Balinger Straße vorgesehen, unterirdische Recyclingcontainer zu installieren. Mit dem städtebaulichen Konzept sind bis zu 420 Wohneinheiten realisierbar.



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 Verkehrs-, Mobilitäts- und Erschließungskonzept

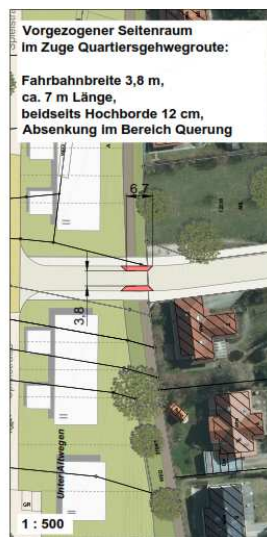
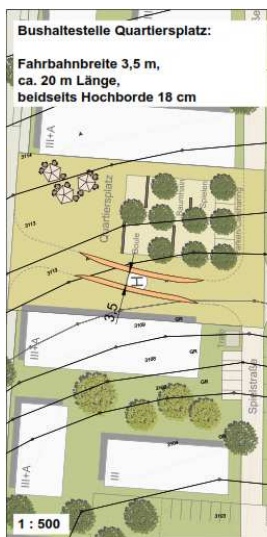
2.3.1 Verkehrskonzept

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

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 18

geeignete Fußgängerquerungsanlagen vorgesehen, die insbesondere dem Schutz der Anlieger dienen. Resultierend aus den Ergebnissen der Kennzeichenerfassung zur Ermittlung der tatsächlichen Durchgangsverkehre des großräumigeren Bereiches rund um die Balinger Straße wurden folgende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entwickelt:



Konzept und Darstellung:
 Fichtner W&T

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 18

2.3.2 Mobilitätskonzept

Über die Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs hinaus, soll ein detailliertes quartiersbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt werden, mit dem Ziel, die Kfz-Verkehrserzeugung des neuen Gebietes zu minimieren. Hierbei sollen zunächst bekannte oder vorhandene Beispielelemente von etablierten quartiersbezogenen Mobilitätskonzepten zusammengestellt werden, die sich für den Einsatz im Bereich Thiergarten-West prinzipiell eignen würden. Die Auswirkungen und Realisierungschancen dieser Elemente sollen mit den projektbeteiligten Partnern abgewogen werden und nach weiteren Entwicklungsschritten schließlich in ein individuelles Mobilitätskonzept münden.

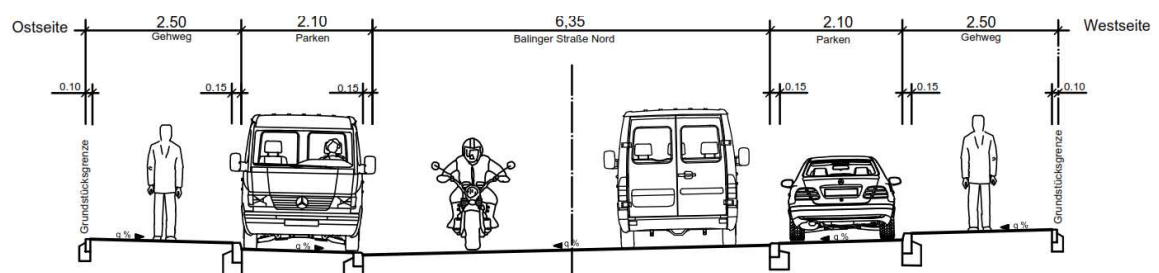
2.3.3 Erschließungskonzept

Die nördliche, östliche und westliche Erschließungsstraße werden jeweils als Tempo-30-Zone mit einzelnen straßenbegleitenden Längsparkern und einseitigen 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.

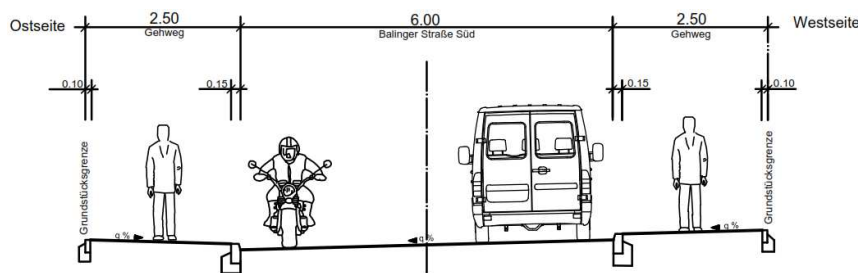
Für die Fußgänger und Radfahrer wird darüber hinaus ein eigenständiges Wegenetz angeboten, das entlang der Rußbergstraße (Fußgänger und Radfahrer) sowie im Bereich der „grünen Fuge“ zwischen dem Bestandsbaugebiet im Süden und dem Neubaugebiet (für Fußgänger) verläuft und über mehrere Verknüpfungen mit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

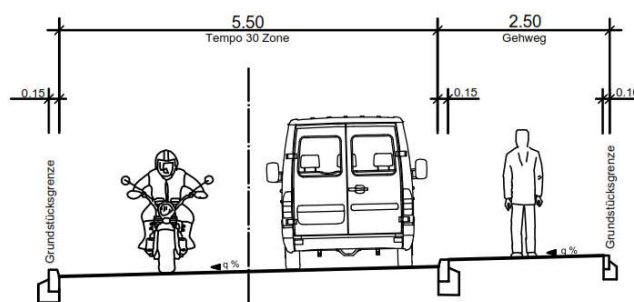
Zum Schutz des öffentlichen Raumes werden in den Erschließungsstraßen nur vereinzelte Besucherstellplätze angeordnet. In den beiden Querspangen im Osten und Westen werden hingegen in effizienter Queraufstellung öffentliche und private Stellplätze erschlossen. Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze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



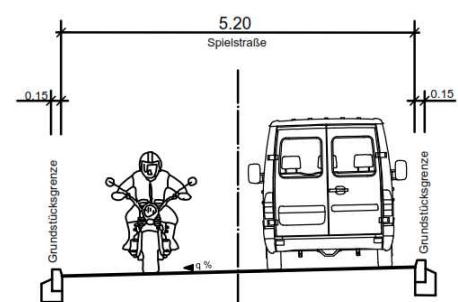
Querschnitt Balinger Straße Nord (Fichtner W&T)



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

Durch die Firma RBS Wave GmbH aus Stuttgart wurde ein Konzept zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erarbeitet.

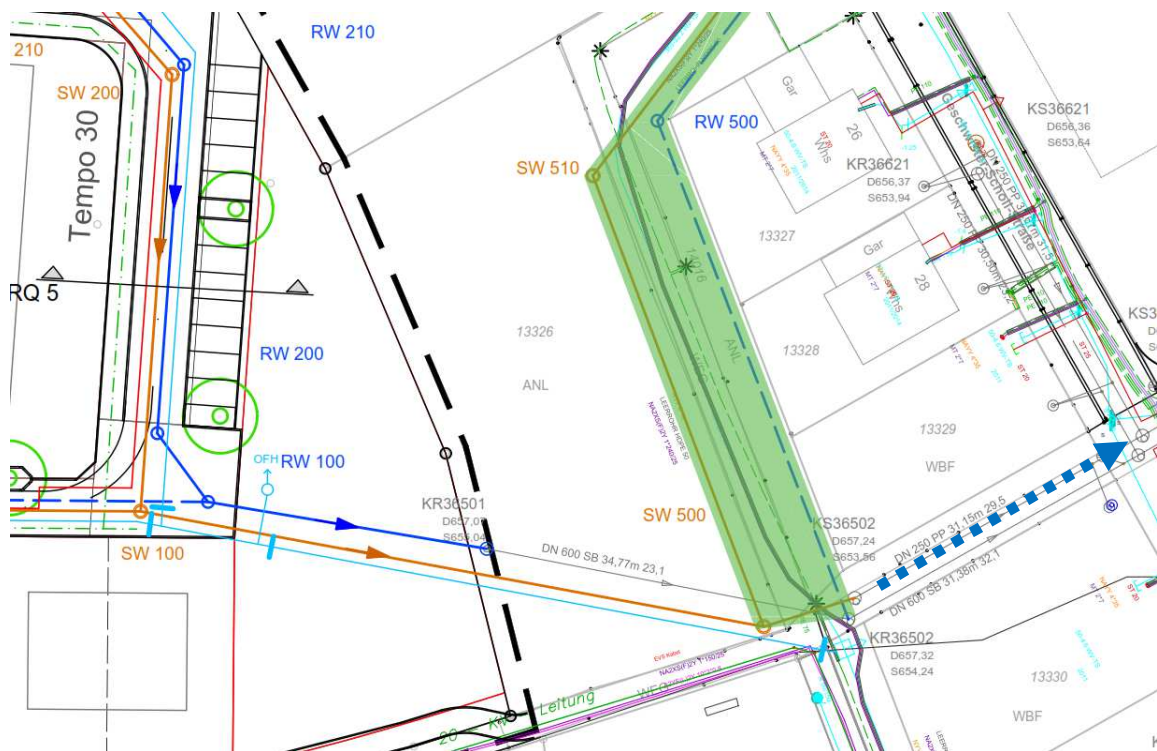
Die Bereiche „Gewerbefläche“ und „Urbanes Wohnen“ wurden bereits realisiert und sind weitgehend aufgesiedelt. In dem hierfür gestellten Entwässerungsantrag der Breinlinger Ingenieure Tuttlingen aus dem Jahre 2011, wurde die Entwässerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ bereits als spätere Erweiterung berücksichtigt. Aus geologischen Gründen und aufgrund der Lage im WSG Zone III darf das Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, Stellplatz- und Zufahrts-

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 18

flächen nicht auf den privaten Grundstücken versickert werden. Dies gilt auch für geringbelastetes Niederschlagswasser von Dach und Hofflächen sowie Zisternenüberläufe. Den gehobenen Anforderungen in Wassergewinnungsgebieten ist in der Planung, wie auch bei der Baudurchführung, Rechnung zu tragen.

Vorgesehen ist die Entwässerung im Trennsystem. Die Wässer sind in die bestehenden Becken des ersten Bauabschnitts einzuleiten. Dort erfolgt die Retention und anschließende Versickerung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser wie auch der Schmutzwasseranfall wird über die Georg-Elser-Straße im Gebiet „Urbanes Wohnen“ hindurch geleitet. Die Anschlüsse für das Neubaugebiet sind vorbereitet. Diese liegen für die Regenwasserkanalisation westlich der Georg-Elser-Straße, der Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgt im Straßenbereich.



Anschlussbereiche Kanalisation (RBS Wave GmbH)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 18

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.

3.1.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Da vor allem in der Tuttlinger Nordstadt sehr hoher Bedarf an einer Kindertagesstätte besteht, wird ein Teil des nordöstlichen Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Nach aktuellem Planungsstand ist an dieser Stelle vorgesehen, ein zweigeschossiges Gebäude mit Schlaf- und Kleingruppenräumen zu errichten, welches funktional eng mit dem geplanten Torhaus im Osten korrespondiert und gemeinsame Außenflächen hat. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind lediglich Anlagen und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen sowie alle der Hauptnutzung (Kindertagesstätte) dienenden Funktions- und Nebenräume sowie Außenanlagen, wie z. B. Verwaltungs-, Personal- oder Technikräume, zulässig. Somit kann gesichert werden, dass die Fläche tatsächlich der Kinderbetreuung vorbehalten bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeine Wohngebiete

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 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.

Im Hinblick auf den geplanten Geschosswohnungsbau, der sich von Norden nach Süden in der Höhe abstufen soll, werden im WA1 und im WA2 jeweils drei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhen wurden derart gewählt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA1 unter Berücksichtigung der zulässigen sichtbaren Wandhöhe zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein Nicht-Vollgeschoss realisiert werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 im Süden sind als Bautypologie vor allem Reihen- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zur

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 18

angrenzenden Bestandsbebauung herzustellen. An diese Vollgeschosszahlen wurden auch die zulässigen Gebäudehöhen sowie die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) angepasst.

3.2.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Zur Realisierung der Kindertagesstätte liegt bereits ein erstes Konzept vor. Dieses sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 7,60 m vor. Um hier für die weiteren Planungen noch Spielräume offenzuhalten, wird die maximale Gebäudehöhe für diesen Bereich auf 8,50 m festgesetzt. Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen in der Umgebung ist dies städtebaulich verträglich. Im Gegensatz zu den Allgemeinen Wohngebieten kann auf der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,5 erreicht werden, da dies dem voraussichtlichen Flächenbedarf der Kindertagesstätte entspricht. Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer GFZ wird in diesem Bereich nicht gesehen.

3.2.3 Überschreitungs- und Abweichungsmöglichkeiten

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind zusätzlich zu den Festsetzungen der GRZ, sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, anwendbar. Zur Schaffung von Tiefgaragen ist es außerdem möglich, die GRZ bis zu 0,8 zu überschreiten, um ein flächensparendes Parken in Tiefgaragen zu ermöglichen.

Die maximale Gebäudehöhe kann im Plangebiet durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um max. 2 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert.

Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,30 m von der festgesetzten Höhe abweichen, die maximale Gebäudehöhe muss sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen der Straßen beziehen.

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 WA1, das WA2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ 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.

Aufgrund des engen Zusammenhangs der geplanten Kita mit dem Torhaus außerhalb des Geltungsbereichs, werden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gebäudeverbindende bauliche Anlagen im Bereich der Erdgeschosszonen auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

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 WA1 und WA2 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 WA3 und in der Gemeinbedarfsfläche 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 WA1 und WA2 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 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Abweichend hiervon können höhere Aufschüttungen zur Anschüttung von Sockelgeschossen vorgenommen werden, da dies in Einzelfällen erforderlich sein kann (z. B. im Bereich der Rußbergstraße).

Abgrabungen sind zur Belichtung von Kellergeschossen etc. bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen 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.

3.10 Geh-, Fahr- 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechts R2 werden sowohl die Durchwegung als auch die Versorgung des Plangebiets (Strom, Telekommunikation, Wasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung) sichergestellt.

3.11 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch das Büro Heine+Jud aus Stuttgart wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungsplanaufstellung vorgelegt. Hierin wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse für den Verkehrslärm wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Konkret wurden unter anderem Lärmpegelbereiche festgesetzt, die einen passiven Schallschutz herstellen. Im Gutachten wurde auch die Überlegung angestellt, durch eine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) einen Schutz vor den Verkehrsemissionen zu gewährleisten. Dies soll jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Lärmschutzwand hätte durch die Barrierewirkung negative gestalterische und funktionale Auswirkungen, die, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten, nicht im Verhältnis zum erzielbaren Schallschutz stehen. Das Ortsbild würde erheblich beeinträchtigt werden.

Da die „Zumutbarkeitsschwelle“ teilweise überschritten wird, sind in bestimmten Bereichen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 18

jeder Wohnung die zu Schlafen genutzten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Im vorliegenden Fall erreicht der Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, Pegelwerte über 50 dB(A). Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der geplanten Bebauung ist auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite mit geringeren Pegeln nachts zu rechnen. Dies kann im Einzelfall geprüft werden, ob auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Außenwohnbereiche (z. B. Balkone oder Terrassen) sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags nicht mehr gegeben. Werden Außenwohnbereiche in den betroffenen Bereichen vorgesehen, so kommen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten o. Ä. infrage. Die entstehenden Gebäudekörper im Plangebiet werden die dahinterliegenden (Außenwohnbereiche) abschirmen. Die durch die Gebäudestellung entstehenden „ruhigen“ Bereiche ermöglicht die Anordnung von Außenwohnbereichen an lärmabgewandten Fassadenseiten.

Gewerbelärm und -gerüche

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Der nächstgelegene emittierende Betrieb befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Vor allem die Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb der SHW Automotive GmbH (produzierender Automobilzulieferer) können zu Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen führen. Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem neuen Wohngebiet befindet sich jedoch bereits das Wohngebiet „Urbanes Wohnen“ in ca. 1,0 km Entfernung vom Betrieb. Dieses Gebiet ist durch Bebauungsplan als WA ausgewiesen. Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnlagen befinden sich ebenfalls ca. 1,0 km südwestlich vom Werksgelände.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass die Immissionsrichtwerte im neuen Wohngebiet eingehalten und gleichsam die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Andererseits ist auch zu berücksichtigen, dass der vorhandene Gewerbebetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung weder im Bestand noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten maßgeblich beschränkt wird.

Entsprechend der vorliegenden Beschwerden aus dem Gebiet „Urbanes Wohnen“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer entsprechenden Betriebsauslastung schon jetzt - insbesondere durch die Geruchsbelastung - zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Die im Bestand betroffenen Flächen liegen in gleicher Himmelsrichtung, jedoch deutlich näher an dem Betriebsgelände von SHW als das Neubaugebiet. Dies gilt auch für die weiteren in der Umgebung vorhandenen Betriebe (z. B. Firma Karl Storz). Sofern die einschlägigen Immissionsrichtwerte durch die vorhandenen Betriebe bereits an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen überschritten sind, wäre die Einhaltung durch entsprechende betriebliche Maßnahmen schon heute durch den Verursacher im Rahmen seiner Betreiberpflicht sicherzustellen. Im vor-

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 18

liegenden Abwägungsvorgang wird davon ausgegangen, dass der Betreiber seinen Betreiberpflichten nachkommt, um die Immissionsrichtwerte an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen insbesondere im Gebiet „Urbanes Wohnen“ einzuhalten.

Auf eine Untersuchung der Konfliktlage zwischen dem Gewerbebetrieb und dem neuen Wohngebiet kann auf dieser Grundlage verzichtet werden. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte im Gebiet „Urbanes Wohnen“ aufgrund der größeren Entfernung des neuen Plangebiets auch hier die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies gilt auch dann, wenn man aufgrund einer Art Gemengelage gewisse Erhöhungen der im Gebiet „Urbanes Wohnen“ zugrunde legenden Immissionsrichtwerte annehmen würde. Hierbei wird berücksichtigt, dass das neue Wohngebiet in gleicher Himmelsrichtung liegt und nicht etwa aufgrund der Windverhältnisse oder Topographie andere Ergebnisse zu erwarten sind. Ebenso wird berücksichtigt, dass die auf das Neubaugebiet einwirkenden Immissionen in gewissem Umfang durch das Bestandsgebiet „Urbanes Wohnen“ abgeschirmt werden, was zumindest für die Schallimmissionen gelten dürfte. Die Abwägung darf die Einhaltung der Betreiberpflichten gegenüber schon vorhandenen Nachbarn zugrunde legen. Die im neuen Plangebiet ausgewiesenen Flächen führen somit für die vorhandenen Betriebe zu keiner Verschärfung der Konfliktlage und geben deshalb auch nicht Anlass für mögliche verschärfte immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu Lasten der SHW Automotive GmbH.



Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

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.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten. Da Staffelgeschosse städtebaulich weniger in Erscheinung treten, darf die festgesetzte Wandhöhe um 3,0 m überschritten werden, wenn der Rücksprung von der darunter liegenden Außenwand mindestens 1,0 m beträgt.

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.

4.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen für Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser leiten sich aus dem Ver- und Entsorgungskonzept ab und sind unter 2.5 erläutert.

5 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde 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 Maß-

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

nahmen 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. 40.524 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	ca. 827 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 11.497 m ²
Verkehrsfläche	ca. 13.299 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 34 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 66.182 m²

9 KOSTEN

Die Kosten für die Erschließung (inkl. Quartiersplatz) wurden im Rahmen einer Kosten-schätzung ermittelt und werden sich auf insgesamt ca. 4.006.000 € brutto belaufen. Hierin nicht berücksichtigt wurden das Nahwärme-, Breitband- und Stromnetz, der Spielplatz, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Planungskosten.

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