

## 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	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB .....	5
1.5	Verfahren nach § 13b BauGB .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	7
2.1	Städtebauliches Konzept.....	7
2.2	Ver- und Entsorgung .....	8
2.3	Lärmschutzkonzept .....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.4	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze .....	11
3.5	Nebenanlagen .....	11
3.6	Soziale Wohnraumförderung.....	11
3.7	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ .....	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
3.9	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen .....	12
3.10	Lärmschutz .....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
4.1	Dächer .....	13
4.2	Einfriedungen .....	13
4.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	14
4.4	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen .....	14
4.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser.....	14
5	UMWELTBELANGE .....	14
5.1	Umweltanalyse .....	14
5.2	Lage im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“ .....	14
6	ABSTANDSFLÄCHEN .....	15
7	BODENORDNUNG .....	15
8	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Tuttlingen ist mit zahlreichen Arbeitsplätze sowie Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein nachgefragter Wohnstandort. Um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, sollen neue Bauplätze ausgewiesen und der dringend benötigte Wohnraum geschaffen 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.

In diesem Sinne möchte die Stadt Tuttlingen am Honberg eine bereits erschlossene Fläche an der Bodenseestraße auf Höhe der Rotwildstraße städtebaulich entwickeln. Damit soll die vorhandene Bebauung „Aspen- Hinter Aspen Teil II“ in flächensparender und verdichteter Form fortgeführt werden. Das Vorhaben umfasst zwei Geschosswohnungsbauten an der Bodenseestraße und eine Grünfläche in der ein städtischer Bolzplatz angelegt werden soll. Dieser dient insbesondere dem neuentstehenden Wohngebiet als Freizeitfläche. Zudem wird die Wegeverbindung über die Grünfläche bzw. den Bolzplatz zum Honberg weiterhin gewährleistet.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

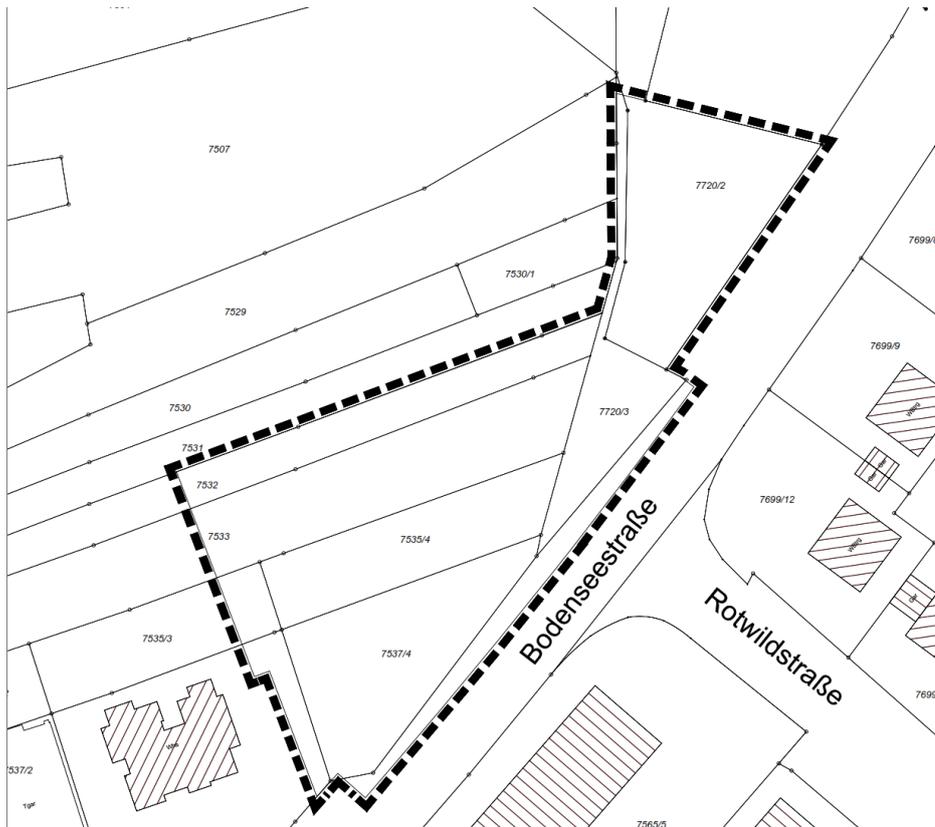
- Reduzierung des Siedlungsdrucks durch Ausweisung neuer Bauplätze
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Nutzung vorhandener Erschließung / Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Erhalt der straßenbegleitenden Begrünung entlang der Bodenseestraße
- Ergänzung der Sport- und Spielangebote durch einen Bolzplatz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzgebietes

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll als Genehmigungsgrundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13b BauGB mit einer freiwilligen frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.

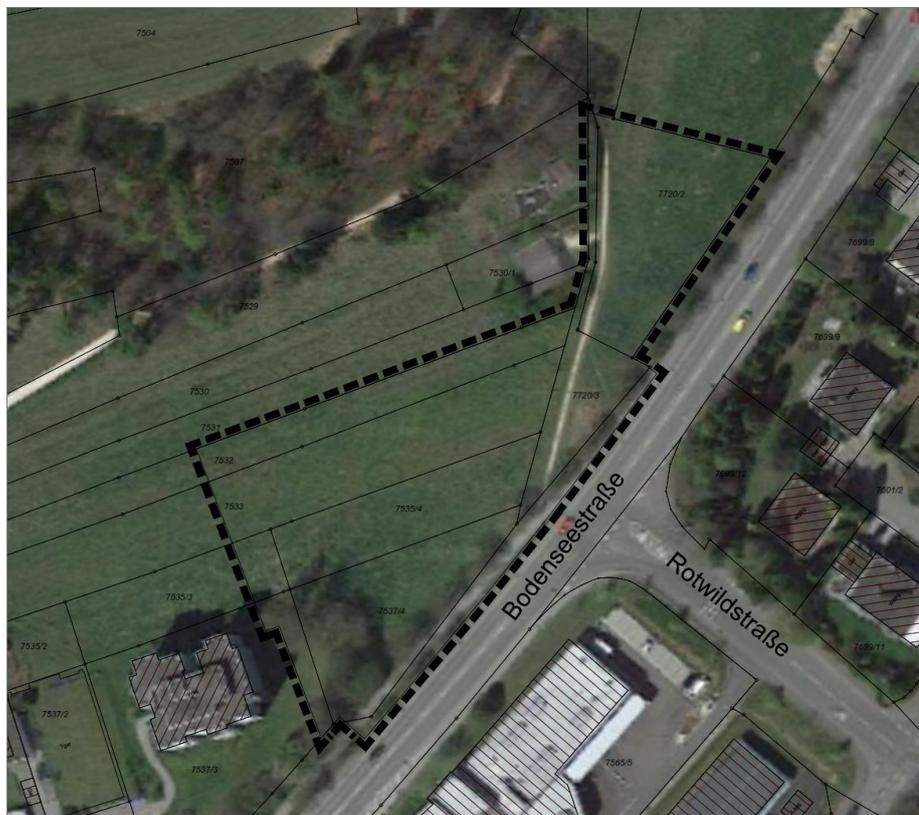
### **1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Tuttlingen am Fuß des Honbergs auf Höhe der Rotwildstraße. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den Honberg begrenzt. Im Osten und Süden schließen die Bodenseestraße sowie Bestandsbebauungen an. Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabens überlagert den Bebauungsplan „Holderstöckle III“ zu einem großen Anteil. Im südlichen Bereich wird der angrenzenden Bebauungsplan „Hinter Lohmehlen II“ überlagert. Die Überlagerung der Bebauungspläne ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bodenseestraße“ ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



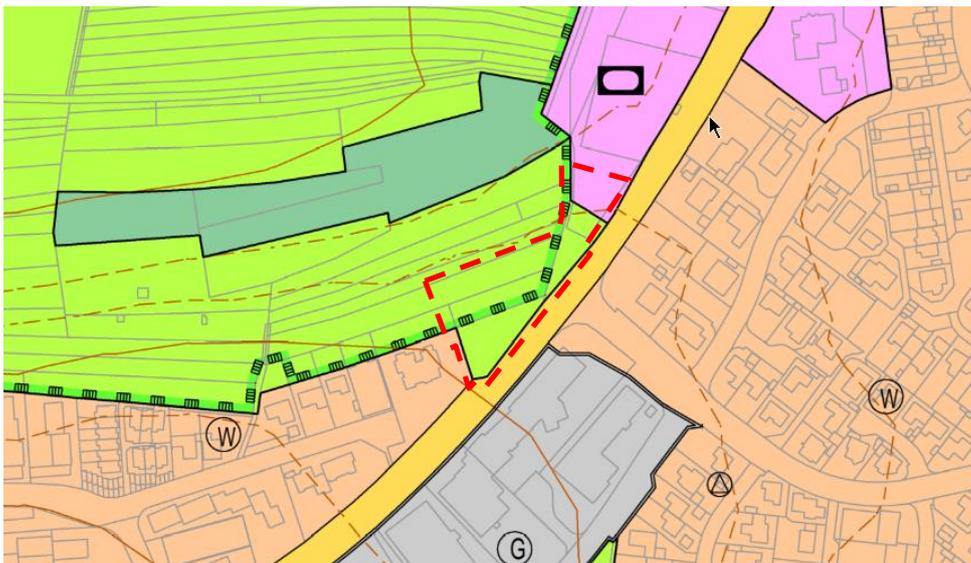
Lage des Plangebiets im Katastralauszug



Luftbild (Quelle: Bilder © 2019 Google, Kartendaten © 2019 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tuttlingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie als Verkehrsfläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche fest und kann deshalb nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Flächennutzungsplanänderung kann im Wege der Berichtigung erfolgen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bodenseestraße“ wurden die wohnbaulichen Reserveflächen der Stadt Tuttlingen untersucht, um Standortalternativen zu überprüfen. Diese Überprüfung kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben auf den übrigen zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nicht realisiert werden kann. Im Bereich der Nordstadt (nördlich der Rußbergstraße) sind weitere Reserveflächen bzw. Wohnbauflächen im FNP dargestellt, jedoch sollte für diesen Bereich ein ganzheitliches Konzept erarbeitet und nicht vereinzelt Wohnbau betrieben werden. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht der Standort an der Bodenseestraße, trotz der Lage im Außenbereich, für die vorgesehene hochverdichtete Bauweise städtebaulich plausibler. Dies lässt sich mit der angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Bodenseestraße, in welche sich das Vorhaben der Tuttlinger Wohnbau GmbH einfügt, begründen. Der Standort in der Nordstadt ist bisher unbebaut und stellt zum derzeitigen Zeitpunkt den Abschluss des Siedlungsbereichs bzw. den Ortsrand dar.

Des Weiteren befindet sich in der Nordstadt ein Wasserschutzgebiet, was mit erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz verbunden ist. Dadurch kann an diesem Standort kurzfristig dem Bedarf an Wohnraum nicht nachgegangen werden. Hingegen liegt der Standort entlang der Bodenseestraße in der Hand der Tuttlinger Wohnbau GmbH und kann zeitnah entwickelt bzw. umgesetzt werden.

#### 1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage auf seinem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die Stadt unterstützt das vorgelegte Vorhaben. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden und das notwendige Baurecht für das Vorhaben schaffen. Darüber hinaus soll die städtebauliche Ordnung für das gesamte Grundstück und auch für den Bolzplatz gesichert werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung der zwei Mehrfamilienhäuser einschließlich des zugehörigen Ver- und Entsorgungsnetzes, der Zufahrten, der Tief- bzw. Sockelgarage<sup>1</sup> der Stellplätze entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Außerdem sind seitens der Wohnbau Tuttlingen die zwei zur Anpflanzung festgesetzten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün herzustellen.

Neben dem Bereich des Vorhabens beinhaltet der Bebauungsplan auch einen Angebotsteil, der in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben steht. Der Bereich des Bolzplatzes ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Durchführungsvertrags der Tuttlinger Wohnbau. Die Planung, Finanzierung und Unterhaltung übernimmt in diesem Bereich die Stadt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Bereich der Durchführungspflicht

<sup>1</sup> Im weiteren Verlauf des Textes bezieht sich die Benennung „Tiefgarage“ entsprechend des Vorhabens auf eine Tief- und Sockelgarage.

## **1.5 Verfahren nach § 13b BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 0,64 ha (zulässige Grundfläche ca. 0,17 ha), sodass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Nach Auffassung des Plangebers erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13b BauGB auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünfläche. Denn die bauliche Nutzung wird im vorliegenden Fall auf das Wohnen beschränkt, sportliche Nutzungen werden ausgeschlossen und auf die benachbarte Grünfläche beschränkt. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung/Freifläche, da sie der Erholung der dort wohnenden Menschen dient und einem Garten gleich gesetzt werden kann. Im Sinne des Flächensparens wird auf eine Gartenfläche im WA (Wohnpark) verzichtet und die zugeordnete Grünfläche für die weitere Nachbarschaft geöffnet. Nach Auffassung des Plangebers ist es bei der Anwendung von § 13b BauGB nicht entscheidend, ob noch weitere Wohngebiete von der Grünfläche profitieren. Wesentlich erscheint bei diesem Gedanken, dass nicht etwa gewerbliche Nutzungen an der Grünfläche partizipieren.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten, einer Mindestentfernung von 1,7 km zum nächsten Vogelschutzgebiet und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorlie-

genden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt und die städtebauliche Ordnung durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten wird dennoch und auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung werden ein Umweltsteckbrief sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten beigelegt. Die Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

19.11.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bodenseestraße“.
21.12.2018– 21.01.2019	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung
09.01.2019	Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
Schreiben vom 19.12.2018 mit Frist bis zum 21.01.2019	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
20.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	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 „Bodenseestraße“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 1C (1) BauGB als Satzungen

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Als Ergänzung zur benachbarten Bebauung „In Aspen“ beabsichtigt die Tuttlinger Wohnbau GmbH mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in Tuttlingen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. In den beiden sieben geschossigen Gebäuden können knapp 100 Wohnungen untergebracht werden. Die Mehrfamilienhäuser stellen eine moderne und verdichtete Ergänzung der bestehenden Siedlung im Süden dar und werden in Massivbauweise errichtet. Die dreiseitig umlaufenden Balkone in allen Geschossen bieten den Bewohnern einen Außenwohnbereich mit Bezug zur attraktiven Landschaft. Die Balkone werden mit farbigen Brüstungselementen verkleidet. Zur Klimaverbesse-

rung und zur landschaftlichen Einbindung ist eine extensive Begrünung der Flachdächer sowie eine intensive Begrünung der Tief- bzw. Sockelgarage geplant.

Die Erschließung der beiden Wohngebäude erfolgt über die Bodenseestraße, ebenso wie die Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt an der südwestlichen Grundstücksecke. Der Stellplatzbedarf wird zum Großteil durch die zweigeschossige Tiefgarage mit rund 80 Stellplätzen abgedeckt. Weitere, teilweise überdachte, Stellplätze werden oberirdisch angeordnet und teilweise überdacht. Fahrradstellplätze werden überwiegend in den Abstellräumen im UG bzw. im Sockelgeschoss eingerichtet.

Die Gesamtanlage verfügt über einen begrünten Gemeinschaftshof sowie eine gemeinsame Spielanlage. Im Norden wird das Wohngrundstück durch eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz ergänzt. Diese dient den zukünftig Anwohnenden als Freizeit- und Erholungsfläche. Die Wegeverbindung zum Honbergrücken wird weiterhin über die Grünfläche gewährleistet. Zudem sieht das städtebauliche Konzept vor den Radweg entlang der Bodenseestraße fortzuführen. Weitere Einzelheiten der Vorhabenplanung können den Plandarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entnommen werden.

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Technische Versorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur in der Bodenseestraße. Über die bestehende Wasserversorgung ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Die Entwässerung im Bereich der Bodenseestraße erfolgt im Mischsystem. Im Straßenbereich ist ein öffentlicher Mischwasserkanal verlegt. Der bestehende Kanal ist hydraulisch überlastet, daher gibt es seitens der Stadtwerke Tuttlingen (EBS) folgende Vorgaben im Hinblick auf die Einleitung.

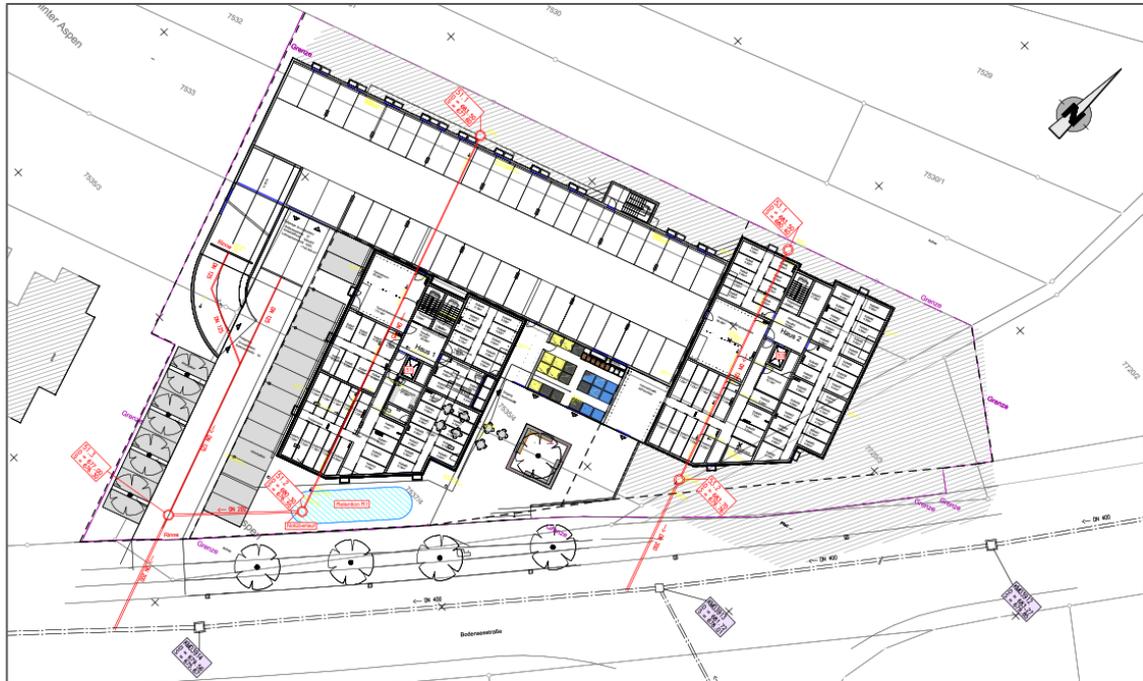
- Unbelastetes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern.
- Bei der Versickerung von belastetem Niederschlagswasser muss die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgen.
- Wenn keine Versickerung möglich ist, muss auf dem Baugrundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit geschaffen werden. Die zulässige Einleitungsmenge beträgt für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Abflussmindernde Maßnahmen, wie z.B. Gründach, wenn aus technischen Gründen keine Retention möglich ist.
- Zufahrten, Wege sind aus durchlässigen Materialien herzustellen.

Gemäß dem geotechnischen Bericht ist der Baugrund des Vorhabens in der Bodenseestraße für eine konzentrierte Versickerung nicht geeignet. Demzufolge sieht das Entwässerungskonzept die Einleitung (Einleitungsmenge 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) in den Mischwasserkanal vor. Nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Tuttlingen erhält jedes Gebäude einen Anschluss am öffentlichen Kanal.

Das Entwässerungskonzept sieht zudem wasserdurchlässige Pflasterbeläge sowie die Begrünung der Dächer vor, um die Abflussbelastung zu reduzieren.

Zudem ist eine Retentionsanlage mit einem Retentionsvolumen von min.6 m<sup>3</sup> zu errichten, die mit einem Überlauf zum öffentlichen Kanal ausgestattet ist.

Damit die Rückhaltung von Starkniederschlagsereignissen gegeben ist, muss ein Volumen von 35 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück vorbehalten werden. Dies wird durch die Retention auf der Decke der Tief- bzw. Sockelgarage sowie der Retentionsfläche erreicht.



Entwässerungskonzept (Breinlinger Ingenieure; Stand Juni 2019)

## 2.3 Lärmschutzkonzept

Vom Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg (Stand April 2019) wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung die Einwirkungen des Verkehrslärms, des Sportlärms sowie die Lärmeinwirkungen einer geplanten Tiefgaragenrampe untersucht. Dabei wurde jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft betrachtet. Die ausführlichen Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

### 2.3.1 Verkehrslärm

Durch die Planung ergibt sich für die Nachbarschaft keine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms. Im Plangebiet selbst werden durch den Verkehrslärm die für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Immissionsrichtwerte überschritten. Deshalb werden passive Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) empfohlen.

### 2.3.2 Tiefgarageneinfahrt- und ausfahrt

Aufgrund der Nähe der geplanten Tiefgaragenein- und ausfahrt zu den geplanten Baufenstern können Störungen der Anwohner durch Fahrbewegung in der Nacht entstehen. Deshalb wird empfohlen, bauliche Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe oder alternativ an angrenzende Fassaden keine Schlafräume anzuordnen.

### 2.3.3 Sportlärm

Sowohl in der Nachbarschaft als auch im Plangebiet sind an den überprüften Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärm-

schutzverordnung (18. BImSchV) zu erwarten. Diesbezüglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Vorhaben der Tuttlinger Wohnbau GmbH, wird für das zu überplanende Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, denn das Neubaugebiet soll vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Um die Wohnruhe und den Wohncharakter des Plangebietes zu wahren, werden nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Zudem werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da der vorliegende Bebauungsplan im östlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz vorsieht. Dadurch werden bereits innerhalb des Geltungsbereichs Sport- und Freizeitangebote geschaffen, welche den zukünftigen Bewohner zugutekommen. Demzufolge bedarf es im Allgemeinen Wohngebiet (WA) keine weiteren Anlagen für sportliche Zwecke. Auch wurden die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnbauflächen Tuttlingens vorrangig für die vorgesehene Nutzung Wohnen zu reservieren. Damit wird sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Ortsgefüges weniger sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen auch Lärmkonflikte vermieden werden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Verdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Schaffung von Tief- bzw. Sockelgarage kann die GRZ bis zu 0,95 überschritten werden, um ein flächensparendes und landschaftsverträgliches Parken in Tiefgaragen zu ermöglichen. Dies kann kompensiert werden durch die Begrünung der Tiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 40 cm.

Aufgrund der vorgesehenen siebengeschossigen Gebäude, ist es erforderlich, die zulässige Geschossflächenzahl abweichend von der Obergrenze der BauNVO auf 2,4 zu erhöhen. Hierbei wurde auf die Sensibilität der Landschaft im Bereich des Honbergs Rücksicht genommen und der erforderliche Wohnraum vor allem vertikal und nicht horizontal geplant. Somit können hochwertige Erholungs- und Freiräume am Honberg unberührt bleiben.

Die städtebauliche Dichte (GRZ und GFZ) wird erforderlich, um eine unerwünschte Ausdehnung der Grundstücksfläche in die freie Landschaft zu vermeiden. Die Dichte wird durch die angrenzenden Freiflächen kompensiert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

#### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entlang der Nordseite der Bodenseestraße wird die offene Bauweise in Form von Geschosswohnungsbauten fortgeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die

beiden in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster definiert und orientiert sich eng am Vorhaben.

### **3.4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie zur Sicherung des Wohnhofkonzepts werden die Pkw-Stellplätze vor allem in der Tief- bzw. Sockelgarage umgesetzt. Aufgrund der Topografie des Baugebiets tritt die Garage teilweise aus dem Gelände als „Sockelgarage“ hervor.

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur im Baufenster sowie in den ausgewiesenen Zonen (ST/CP) zugelassen, um diese in der Fläche zu begrenzen und auf dem Grundstück an geeigneten Stellen zu bündeln. Oberirdische Garagen (GA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, da Garagenplätze zum Schutz der EG-Zone vorrangig unterirdisch angeordnet werden sollen.

Tief- und Sockelgaragen einschließlich Zufahrtsbauwerk sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der Stellplatznachweis weitgehend unterirdisch erfolgen kann. Um ein hohes und ebenerdiges Stellplatzangebot für Fahrradfahrer zu ermöglichen sind Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet zulässig. Damit wird dem nichtmotorisierten Verkehr ein Vorrang eingeräumt.

### **3.5 Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> dürfen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen errichtet werden. Dadurch sollen die städtebauliche Ordnung sichergestellt und Freiflächen von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup>, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

### **3.6 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 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.

### **3.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“**

Die Stadt Tuttlingen möchte den neuen Anwohnenden der beiden Mehrfamilienhäusern Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Aufgrund dessen sieht die Planung im nordöstlichen Bereich ein Bolzplatz vor. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung bzw. Freifläche, da sie der Erholung der dort wohnenden Menschen dient und einem Garten gleichgesetzt werden kann. Zulässig sind außerdem Fußwege sowie Möblierungen (Spielgeräte, Bänke etc.).

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

Die Dächer (Substratschicht von min. 10 cm) sowie die Tief- bzw. Sockelgarage (Substratschicht von min. 40 cm) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Die Dächer von Nebenanlagen können alternativ auch mit einer weniger mächtigen Substratschicht beispielweise mit Gräsern, Kräutern und/ oder Sedum-arten extensiv begrünt werden, womit der bauliche Aufwand in Relation zur Gebäudegröße in vertretbarem Verhältnis bleibt.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Hofflächen sowie sonstige Aufenthaltsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Aufgrund der geringeren Anforderungen an die Begehbarkeit von Stellplatzflächen, konnten diese sogar als Rasengitter festgesetzt werden. Diese Festsetzungen erhöhen die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Aus Gründen der Unterhaltung (Schneeräumen) und der Geräuschentwicklung werden Zufahrten und Hauszugänge hiervon ausgenommen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise (z. B. Titanzink) behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

### **3.9 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen**

Die Festsetzungen zu den Baum- und Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets in der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Bäume im Nahbereich der Baustelle sind während der Bauzeit durch Bauzäune zu sichern, um den langfristigen Erhalt zu gewährleisten. Die straßenbegleitende Begrünung entlang der Bodenseestraße ist in zusammenhängenden Baumquartieren auszubilden, sodass die Entwicklung der neuanzupflanzenden Bäume gesichert ist.

### **3.10 Lärmschutz**

Die Planung wurde mit dem Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg (Stand April 2019) zur Vermeidung von Lärmkonflikten optimiert. Dennoch kommt die Schalltechnische Untersuchung zum Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen nahe der Schallquelle den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum

Schutz vor dem Straßenverkehrslärm ist jedoch abzulehnen, da er das Stadtbild sowie die Blickbeziehungen beeinträchtigt und eine starke Trennwirkung begründet. Zudem wäre durch eine Wand- oder Wall-Lösung die Zufahrt auf das Grundstück erschwert. Deshalb werden die vom Gutachter empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung, Belüftung von Schlafräumen) im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Zudem wird empfohlen, an der Bodenseestraße zum Schutz vor dem Verkehrslärm, keine Aufenthaltsräume anzuordnen und an der Tiefgarageneinfahrt lärmabschirmende Maßnahmen umzusetzen.

#### **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Einbindung in den örtlichen und landschaftlichen Kontext.

##### **4.1 Dächer**

Die festgesetzten Flachdächer mit Dachbegrünung entsprechen einer modernen Bauweise und bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorgegebenen Gebäudehöhe. Zur Integration der Gebäude in das Landschaftsbild und zur gestalterischen Aufwertung der sogenannten fünften Fassade, sind die Dächer zu begrünen. Zudem leistet die Dachbegrünung einen Beitrag zur Wasserrückhaltung, zur Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für Insekten.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie reflektierende Materialien oder Neonfarben sollen als ortsuntypische Materialien bzw. Farben nicht verwendet werden. Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zugelassen.

##### **4.2 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m bezogen auf das Gelände aufgenommen. Einfriedungen werden in ihrer Höhe lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Darüber hinaus müssen sie einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiterer Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Aus gestalterischen Gründen und zur Einbindung in das bestehende Ortsbild sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für vorkommende Reptilien und Kleinsäuger müssen bei der Anlage von Zäunen und sonstigen Barrieren ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm eingehalten werden.

Durch die Fortführung des öffentlichen Radwegs bedarf es vor Haus 2 eine Terrassierung des Geländes. Um diese umsetzen ist eine Stützmauer erforderlich, demzufolge wird von der Höhenbeschränkung (0,80m) zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem Bodenabstand (10 cm) zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände für Einfriedungen abgesehen. Aufgrund des Verlaufs der Mauer unmittelbar am öffentlichen Radweg kann zudem der Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor Haus 2 nicht eingehalten werden.

#### **4.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Pflanzliste). Damit soll ein optischer Sichtschutz gegenüber unattraktiven Freiflächen sichergestellt werden. Dies kann auch in Form einer Einfriedung mit Heckenhinterpflanzung erfolgen. Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht aus betrieblichen Gründen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird ein optisch ansprechendes Wohngebiet gewährleistet.

#### **4.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am Fuß des Honbergs wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Aus demselben städtebaulichen Grund gilt es den Anschluss an das Kabelnetz vorzuziehen. Falls dies nicht möglich ist, sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und zudem auf einen Standort zu konzentrieren.

#### **4.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Untergrundsituation ist die Versickerung nicht möglich, weshalb eine Retentionsanlage mit einem Volumen von 6 m<sup>3</sup> angelegt werden müssen. Bei einem Überschuss an Wasser ist dieses in die öffentliche Mischwasserkanalisation (mit einer Drosselung von 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstückfläche) einzuleiten.

### **5 UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Umweltanalyse**

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die in der Umweltanalyse vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden für die Offenlage vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

#### **5.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“**

Derzeit befindet sich das Plangebiet teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Honberg“. Deshalb wurde eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Das Bebau-

ungsplanverfahren kann erst nach Abschluss der Landschaftsschutzgebietsänderung abgeschlossen werden.

## **6 ABSTANDSFLÄCHEN**

Das östliche Gebäude ist nahe der nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Die notwendigen Räume für Fluchtweg und Abstandsflächen sind eingengt. Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf städtischer LW-Fläche wurde bereits zugesagt.

## **7 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücksneubildung wird durch Fortführungsnachweise umgesetzt.

## **8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.301 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.392 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	675 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>6.368 m<sup>2</sup></b>

Stadt Tuttlingen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Fachbereichsleiter  
Michael Herre

Planverfasser