



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Holler, Christoph  
**Vorlage Nr.**                      021/2023  
**Datum**                              07.02.2023

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.03.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.03.2023	

### Betreff:

#### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Tumringen Nord"**

- **Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB**

### Anlagen:

1. Lageplan (Anlage 1)
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 10.02.2023 (Anlage 2)
3. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 23.02.2023 (Anlage 3)
4. Begründung, Entwurf vom 23.02.2023 (Anlage 4)
5. Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Stuttgart, 16.11.2020 (Anlage 5)
6. Verkehrsuntersuchung, Fichtner GmbH, Freiburg, 13.01.2020 (Anlage 6)
7. Geotechnischer Bericht, Ingenieur Gruppe Geotechnik, Kirchzarten, 27.08.2019 (Anlage 7)
8. Naturschutzfachlicher Beitrag, ö:konzept GmbH, Freiburg, 07.09.2021 (Anlage 8)
9. Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien als Beitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, FrInaT GmbH, Freiburg, 20.08.2021 (Anlage 9)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Tumringen Nord“ mit Begründung und Anlagen und beschließt, die (freiwillige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Personelle Auswirkungen:**

keine

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Begründung:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Im Jahr 2017 wandten sich 13 Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken am nordöstlichen Siedlungsrand Tumringens über einen gemeinsamen Vertreter an die Stadtverwaltung, mit dem Wunsch, ihre bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbaufläche zu entwickeln. Das Vorhaben greift das Ziel der Verwaltung zur Schaffung von Wohnraum auf und zur Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsgebiets Tumringens. Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Für die ca. 6.700 m<sup>2</sup> umfassende Fläche, die auch ein Grundstück mit bestehenden Garagen beinhaltet, welche lediglich im Bestand geschützt werden sollen, wurde dem Gemeinderat im Oktober 2017 ein erster Städtebaulicher Entwurf vorgestellt. 2018 wurden in einer Voruntersuchung drei Varianten mit unterschiedlicher Dichte geprüft und dem Gemeinderat vorgestellt. Eine mittlere Variante (aktueller Entwurf) wurde schließlich als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss ausgewählt. Nach Vertiefung des Entwurfs und Erarbeitung des Bebauungsplans, wurde mit dem Beschluss zur erneuten Aufstellung das Verfahren auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt (BV 242/2022). Mit dieser Vorlage soll nun die aktuelle Planung der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

### **2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Baugesetzbuch bietet mit § 13b vorübergehend die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a einzubeziehen. Dies gilt für Bebauungspläne, die bis zum 31. Dezember 2022 aufgestellt wurden, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO umfassen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und bis zum 31. Dezember 2024 zur Satzung beschlossen werden. Da diese Rahmenbedingungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung, die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (siehe auch Ziffer 4) sowie die zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden. Eine Abwägung bzw. Betrachtung der Umweltbelange wird dennoch im Rahmen von § 13b BauGB durchgeführt.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 (FNP) sind für einen größeren westlichen Planungsbereich landwirtschaftliche Flächen sowie für einen kleineren östlichen Pla-

nungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich.

#### **4. Freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens soll eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Ziel der Beteiligung ist es die aktuelle Planung vorzustellen, Anregungen zu sammeln, um ggf. weitere Untersuchungserfordernisse abzuklären sowie eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden hinsichtlich der Übernahme in den Bebauungsplanentwurf geprüft und im weiteren Verfahren dem Gemeinderat in anonymisierter Form zur Kenntnis gegeben. Zum weiteren Vorgehen siehe Ziffer 15.

#### **5. Planungsziele**

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit ca. 27 Wohneinheiten vor. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Abweichend von der BauNVO wird jedoch von der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften abgesehen. Darüber hinaus sollen nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Des Weiteren werden Regelungen zur Gestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen. Zudem werden Grünordnungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Entwurf sieht 6 Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vor sowie ein Einfamilienhaus. Ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen soll den Eingang des Gebiets prägen. Richtung Südwesten sind drei Reihenhäuser geplant, die so ausgerichtet sind, dass sie den größtmöglichen Abstand zur angrenzenden Druckerei wahren, um Richtwerte der TA Lärm einzuhalten und die Zukunft des Betriebs nicht einzuschränken. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6, entsprechend des Planeintrags.

Für detaillierte Angaben zu den folgenden Themen wird auf die beiliegenden Anlagen 3 bis 9 verwiesen:

- Erschließung/ Verkehr/ Baustellenerschließung
- Parkierung
- Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen
- Lärmschutz
- Geologie
- Nachhaltigkeit und Umweltbelange

#### **6. Parkierung**

Die Parkierung des Mehrfamilienhauses soll über eine Tiefgarage erfolgen, bei den Reihen- und Doppelhäusern sind Carports geplant. Im öffentlichen Raum sind vier Stellplätze für die Allgemeinheit vorgesehen.

## 7. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der neuen Wohnhäuser erfolgt über die Luckestraße. Die Leistungsfähigkeit der Luckestraße wurde im Januar 2020 von Fichtner GmbH aus Freiburg in einer Verkehrsuntersuchung (Anlage 6) geprüft, welche zum Ergebnis kommt, dass die Straße die bestehenden und zukünftigen Verkehrsmengen aufnehmen kann. Lediglich punktuelle Festsetzungen von Parkverboten werden vorgeschlagen. Ver- und Entsorgung sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme der Luckestraße geplant.

Zur Inneren Erschließung der neuen Wohnhäuser ist der Ausbau und die Verlängerung einer bestehenden Stichstraße an der Luckestraße geplant. Wesentliches Element der Erschließung ist auch eine Fußweganbindung in die Weckaufgasse als zusätzliche Verbindung in Richtung Ortskern. Die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sollen in das Eigentum der Stadt übernommen werden. Hierzu, und zur Sicherstellung der Herstellung der Erschließungsanlagen nach den von der Stadt vorgegebenen Standards, wird ein Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

## 8. Baustellenerschließung

Um einen sicheren Verkehrsfluss während der Bauphase zu gewährleisten, soll der Baustellenverkehr als Einbahnregelung organisiert werden. Ankommende LKW sollen im Einbahnverkehr von Südosten herkommend über die Luckestraße geführt werden, abfahrende LKW über die Luckestraße in nördliche Richtung und von dort auf die Freiburger Straße geleitet werden, wie in Abbildung 1 dargestellt.

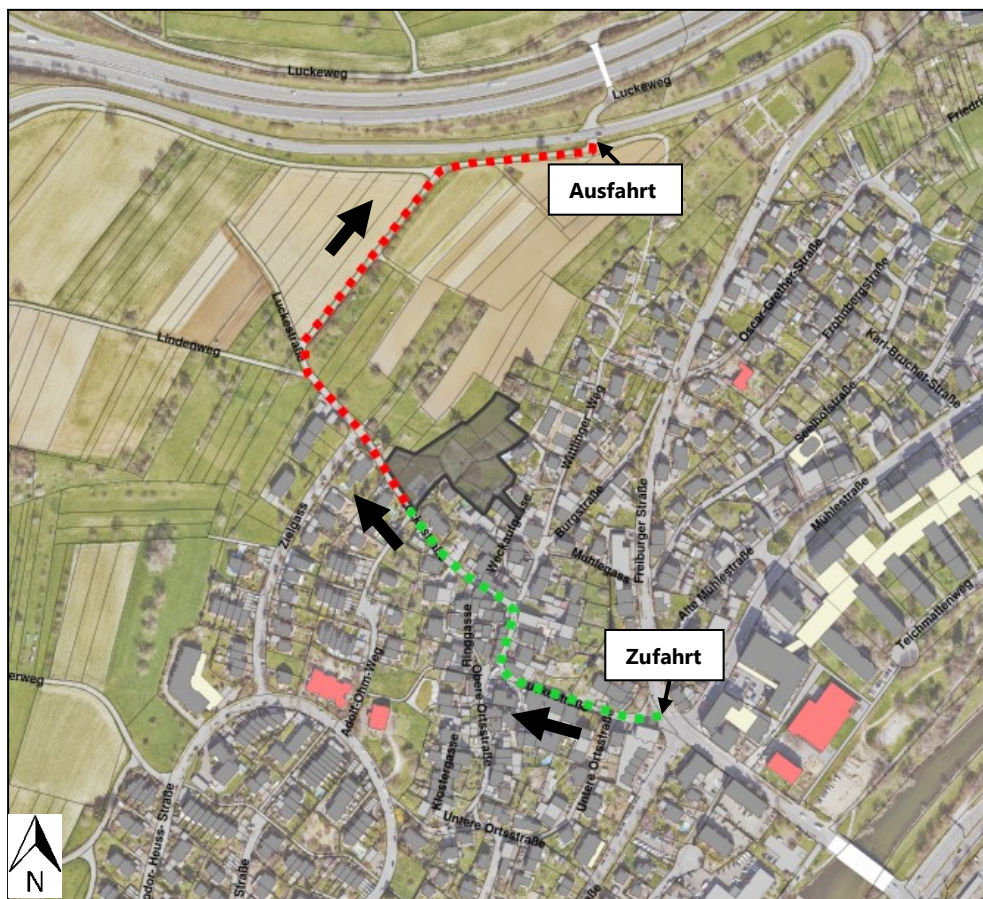


Abbildung 1: Eigene Darstellung (M 1:5000); Legende: Zufahrt in grün, Ausfahrt in rot

## **9. Fußverkehr**

Im Bereich zwischen Luckestraße und Ringgasse/ Ob. Ortsstraße besteht entlang der Luckestraße eine unattraktive und enge Situation für den Fußverkehr. Der bestehende alternative Fußweg über die Mühlegasse zur Freiburger Straße soll durch den Ausbau des Planungsgebietes über eine Treppe zur Weckaufgasse gestärkt werden, so dass für Fußgängerinnen und Fußgänger aus dem Plangebiet eine gute Alternative anstelle der Luckestraße zum Erreichen des Ortskerns besteht.

## **10. Schallschutz**

Das Plangebiet wird von der in der Nähe befindlichen Autobahn zu einem gewissen Grad beeinflusst, wie die 2017 durchgeführte Umgebungslärmkartierung des Landes ergab. Die Kartierung ergibt für den Nachtzeitraum (LNight) für das gesamte Gebiet Werte von bis zu 50 db(A). Der 24h-Wert liegt für Teile des Gebietes zwischen 55 und 60 dB(A). Daher werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 um jeweils 5 dB (A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bis auf 1 dB(A) eingehalten. Da Fenster und Türen, die den heutigen Wärmedämm-Standards entsprechend bereits die Leistungsfähigkeit von Schallschutzfenstern der Klassen 1 und 2 übersteigen, werden keine weitergehenden Anforderungen festgesetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud (Anlage 5) verdeutlicht, dass durch die ans Plangebiet angrenzende Druckerei mit Schallimmissionen im Gebiet zu rechnen ist. Auf Grundlage der bestehenden Ausbaupläne der Druckerei wurden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vorgesehen, die ein konfliktarmes Nebeneinander der Nutzungen ermöglichen sollen. Das derzeitige Wohngebäude der Druckerei-Eigentümer in der Luckestr. 22 wurde im Gutachten ebenfalls als Immissionsort bewertet, da dieses Gebäude frei auf einem separaten Flurstück steht und somit kein fester Bestandteil des Betriebs ist. Die Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen sind andernorts in der Vergangenheit regelmäßig vorgekommen. Die Einstufung des Wohngebäudes als schützenswertes Objekt dient daher auch einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzung.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes wird an der Grenze zur Druckerei eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 Metern festgesetzt, was im Erschließungsvertrag geregelt wird. Diese dient dem Schutz der angrenzenden Erdgeschosse sowie des ersten OG der Wohnnutzung sowie dem Schutz der Druckerei. Zum Schutz der Dachgeschosse der am nächsten liegenden Wohngebäude wird das dort zulässige Staffelgeschoss nach hinten versetzt, um einen möglichst großen Abstand zur gewerblichen Nutzung sicherzustellen.

## **11. Nachhaltigkeit**

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit und zum Schutz der Umwelt vor. Hierzu sind verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan verankert sowie in einem Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Hierzu zählen:

- Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern der Hauptgebäude zusätzlich Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Nebenanlagen und Südfassaden,

- Gründächer mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 12 cm auf allen Flachdächern (in Kombination mit Photovoltaikanlagen),
- Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Gedrosselte Retentionszisternen mit Speicheranteil zur Grundstücksbewässerung,
- Holzbauweise für die Hauptgebäude (mit Ausnahme der Sockelgeschosse).

Zusätzlich ist der Aufbau eines lokalen Nahwärmenetzes für das Gebiet angedacht, mit einer Wärmezentrale im Mehrfamilienhaus. Im weiteren Verfahren soll die Umsetzung geprüft werden.

## **12. Artenschutz- und Umweltmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zur Erläuterung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf die Fachgutachten des Büros FrnaT vom 20.08.2021 und ö:konzept, Freiburg, vom 07.09.2021 verwiesen, welche der Beschlussvorlage beiliegen (Anlage 8 und 9).

Das Plangebiet besteht heute aus verschiedenen genutzten Wiesenflächen, Ruderalflur und Brombeergestrüpp. Diese Flächen weisen eine eher geringe bis durchschnittliche naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu Eingriffen in die unterschiedlichen Schutzgüter, durch das Verfahren gemäß §13b BauGB gelten diese aber als bereits abgegolten, sodass keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz durchgeführt wird.

Die artenschutzfachliche Relevanz der Flächen ist hingegen deutlich stärker einzuschätzen. Für den Bebauungsplan wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag vom Büro ö:konzept vom 07.09.2021 sowie ein Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro FrInaT vom 20.08.2021 erstellt. Darin werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Besonders hervorzuheben sind hier Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse, die in großen Flächen des Plangebiets heimisch ist. Entsprechend wurden die gutachterlichen Empfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (Anlage 3, Abschnitt 12 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die detaillierten Analysen und Beschreibungen sind in den Artenschutzfachlichen Gutachten enthalten (Anlage 8 und 9).

## **13. Starkregenvorsorge**

Zum Schutz bei Starkregen, werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zum einen verfügt die Erschließungsstraße über ein Gegenprofil, d.h. sie ist gegen den Hang geneigt, um Wasserströme von den darunterliegenden Gebäuden wegzuleiten. Des Weiteren wird eine Außengebietsentwässerung entlang der Trockenmauern hinter den nördlichen Gebäuden und oberhalb der Maßnahmenfläche für Reptilien vorgesehen. Hierbei wird oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser der Flächen oberhalb des Plangebietes abfangen und vorgefiltert, um grobes Material zurückzuhalten, bevor das Wasser über die Luckestraße abgeleitet wird. Weitere Retentionsmaßnahmen sind auf den Grundstücken der geplanten Gebäude vorgesehen, wie beispielsweise Retentionszist-

ternen mit einem Speicher. Die Flachdächer der Gebäude sollen mit Gründächern ausgestattet werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden den Ist-Zustand bei Starkregenereignissen nicht maßgeblich beeinflussen, jedoch kann durch Rückhaltung und Stauung auf den Grundstücken, die geplante Bebauung im Vergleich zur aktuellen Situation zu einer Verbesserung führen.

Für detaillierte Angaben wird auf Kapitel 1.5.1 der Begründung (Anlage 4) verwiesen.

#### **14. Informationen und Reaktionen von Bürgerinnen und Bürgern**

Öffentliche Präsentationen zur Planung fanden in den Gremien des Gemeinderates im Oktober 2017 und im November 2018 statt. Im Zuge der voranschreitenden Planung formte sich eine Interessengemeinschaft von Bürgerinnen und Bürgern aus Tumringen. Eine erste Information der Bürgerschaft zu den Planungsabsichten fand September 2018 bei einem Ortstermin mit der IG Tumringen Nord statt. Eine Besprechung mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung und der IG Tumringen Nord fand im März 2022 statt.

#### **15. Weiteres Vorgehen**

Mit der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wird die aktuelle Planung öffentlich ausgelegt und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat dann im weiteren Verfahren zur Kenntnis gegeben.

Im nächsten Verfahrensschritt wird dann ein Offenlageentwurf erstellt werden und nach Beschluss des Gemeinderats die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften jeweils mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Sofern aus Erkenntnissen der öffentlichen Beteiligung inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes oder des Entwurfes der öffentlichen Bauvorschriften erfolgen, wird dieser erneut ausgelegt. Wenn keine Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, wird der Entwurf dem Gemeinderat zur Satzung vorgelegt.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis  
Fachbereichsleitung