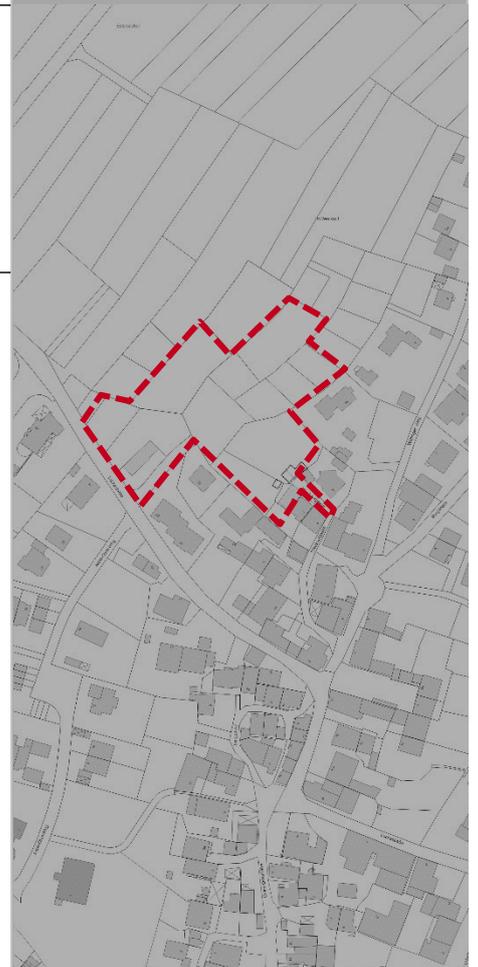


 **STADT LÖRRACH**

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Tumringen-Nord“

 Begründung



INHALT

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3.	Örtliche Bauvorschriften	22
4.	Umweltbelange	23
5.	Verkehr.....	27
6.	Technische und soziale Infrastruktur.....	30
7.	Realisierung	30
8.	Flächenbilanz.....	31

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Erfordernis der Planung / Verfahren

Erfordernis der Planung

Der Bedarf an Wohnraum in Lörrach ist seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Dies betrifft den gesamten Querschnitt an Wohnungsgrößen von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Stadt versucht entsprechend seit geraumer Zeit mit der Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten und Nachverdichtungsprojekten den Wohnungs- und Immobilienmarkt zu beleben – das Plangebiet „Tumringen-Nord“ kann hier ebenfalls einen Beitrag leisten. Das kleine Plangebiet mit einer Größe von 6.700 m² arrondiert den Siedlungskörper und löst im Ortsteil Tumringen keinen Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur aus; es trägt aber dazu bei, bestehende Strukturen besser auszulasten.

Das Planverfahren dient einerseits der Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Rahmens; es ist aber auch grundsätzlich erforderlich, da die überwiegenden Teile des Plangebietes dem Außenbereich zuzurechnen sind.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt, da dessen Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage Tumringens an.
- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit rund 1.600 m² deutlich unter der Grenze von 10.000 m².
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in den Kapiteln 2.12 und 4.2.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

In diesem Verfahren entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten (Auf das Thema Artenschutz wird umfänglich durch zwei Fachgutachten eingegangen). Auch auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird verzichtet.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6.700 m² und umfasst mehrere Grundstücke am nördlichen Ortsrand des Lörracher Stadtteils Tumringen. Westlich grenzt das Neubaugebiet „Tumringen-Süd“ aus den 1980er Jahren an, südlich eine historisch gewachsene Ortslage mit einigen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden. Einige Grundstücke des Plangebiets sind noch dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen, andere hingegen bereits dem planungsrechtlichen Außenbereich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.3. Räumliche und strukturelle Situation



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets. Quelle: Stadt Lörrach / Regiodata

Der Ortsteil Tumringen ist bereits seit 1935 Teil der Stadt Lörrach. Das Plangebiet liegt hangaufwärts des historischen Ortskerns im Anschluss an das südwestlich liegende Neubaugebiet „Tumringen-Süd“ aus den 1980er Jahren, das größtenteils Einzel- und Doppelhäuser umfasst. Im historischen Ortskern besteht eine dichte, ehemals land- und weinbauwirtschaftlich genutzte Bebauung, die heute größtenteils Wohnzwecken dient. Das Plangebiet wird über die Luckestraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen, die über durch den historischen Ortskern verläuft und an die Kreuzung Freiburger Straße / Mühlestraße anschließt. In diesem Bereich befindet sich das heutige Ortsteilzentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen wie z.B. der Schule. In der Gegenrichtung verläuft die Haupt-Verkehrsstraße in einer Kehre aus dem Ort heraus in Richtung Autobahn.

1.4. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

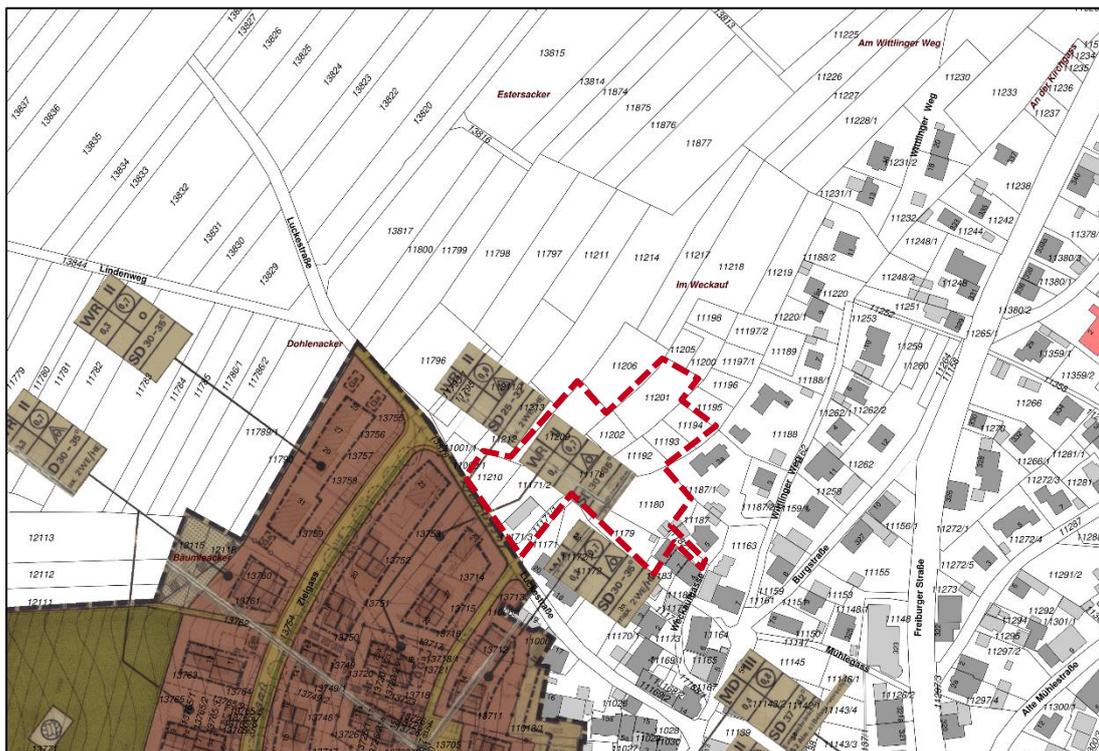


Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan und Umgrenzung des Plangebiets.

Quelle: Stadt Lörrach / Regiodata

Im Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan, das Gebiet ist teilweise als unbepannter Innenbereich gem. §34 BauGB, teilweise als Außenbereich gem. §35 BauGB einzustufen.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan „Tumringen-Süd“ mit Rechtskraft vom 09.07.1980 an. Hier wird in hangparallelen, langgezogenen Baufenstern eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Der südöstliche gewachsene Siedlungsbereich ist dichter bebaut und weist eine große Bandbreite von ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen über nicht-störende Gewerbebetriebe (Druckerei) bis hin zu Mehrfamilienhäusern wie z.B. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend an der Luckestraße auf. Da die landwirtschaftliche Nutzung sich nur noch in wenigen Gebäuden, aber keiner konkreten Nutzung mehr manifestiert, kann die Umgebung als faktisches Allgemeines Wohngebiet i.S. § 34(2) BauGB eingeordnet werden.

Der vorbereitende Bauleitplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt den südöstlichen Teil des Plangebiets mit einer gemischten Baufläche als Teil des Siedlungskörpers dar. Der nördliche Bereich wird jedoch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB angewandt. Da die Rahmenbedingungen (Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und unmittelbar an den Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließend) erfüllt sind, ist der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

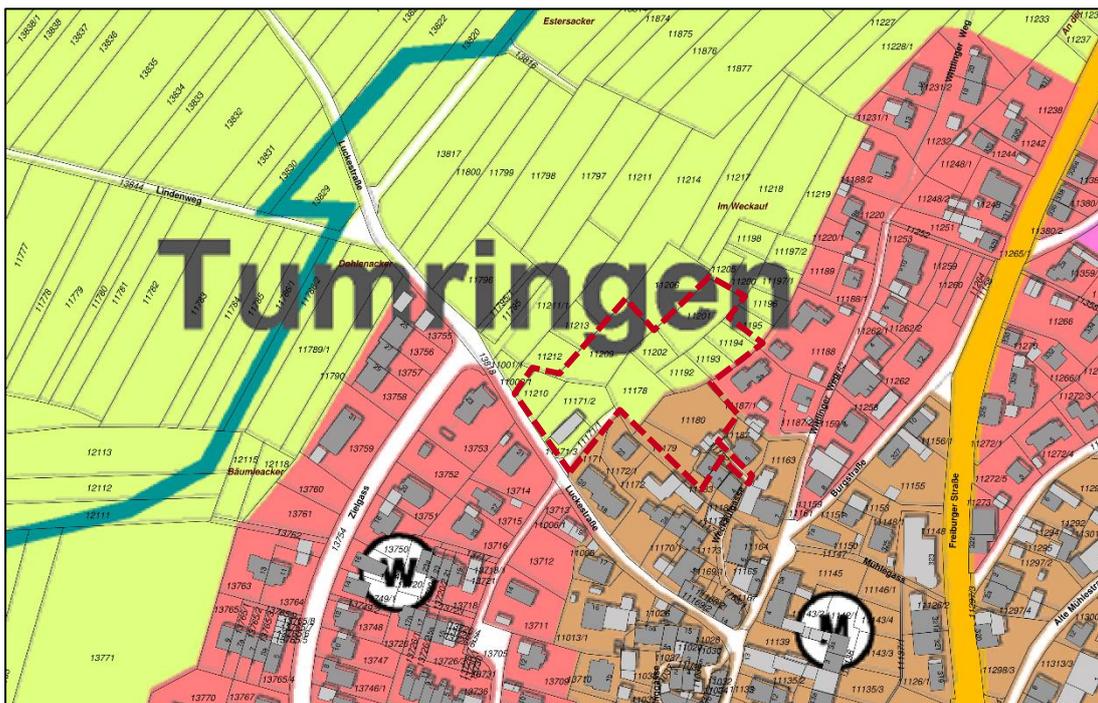
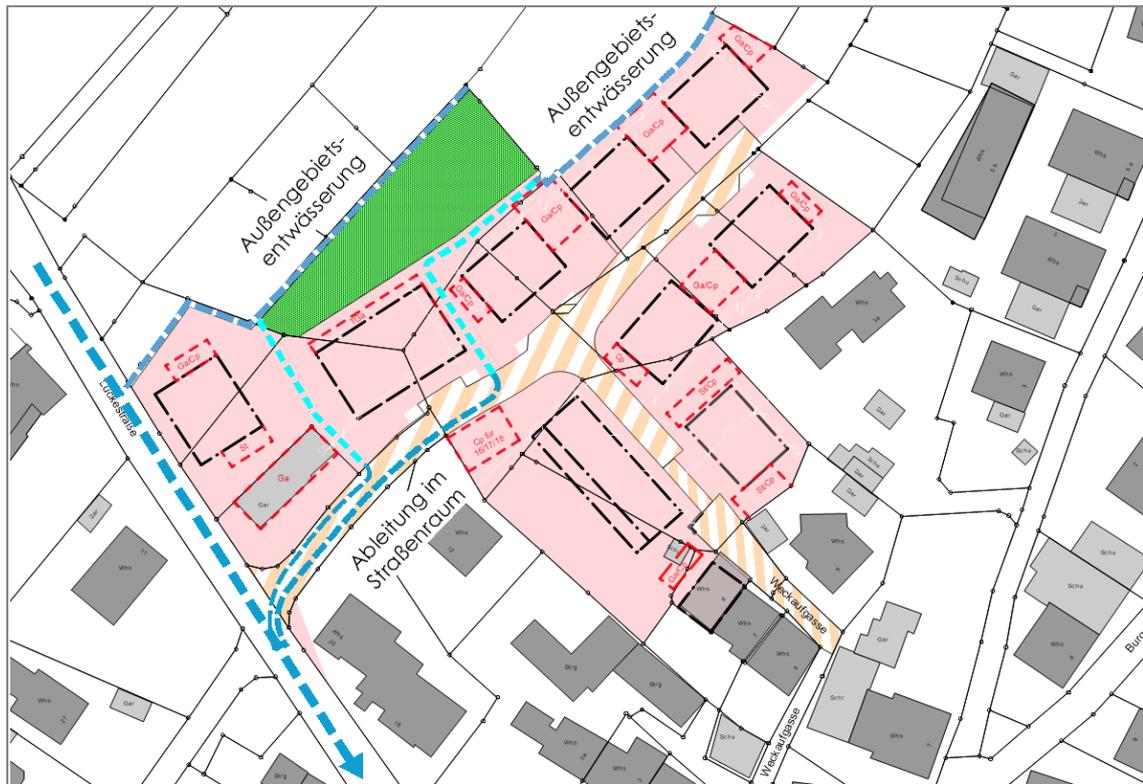


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

Quelle: Stadt Lörrach / Regiodata

1.5. Nachhaltigkeit im Baugebiet

1.5.1. Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen



Aufgrund des Klimawandels kommt es verstärkt zu punktuell heftigen Niederschlagsereignissen. Da die Kanalisation grundsätzlich nicht auf die Regenmengen bei Starkregenereignissen ausgelegt ist, fließt das Regenwasser dann oberirdisch ab. Die bestehenden Starkregen-Karten haben sich in den letzten Jahren als sehr zutreffend herausgestellt. Die Bestandssituation wurde auf Grundlage dieser Karten im Planteil dargestellt.

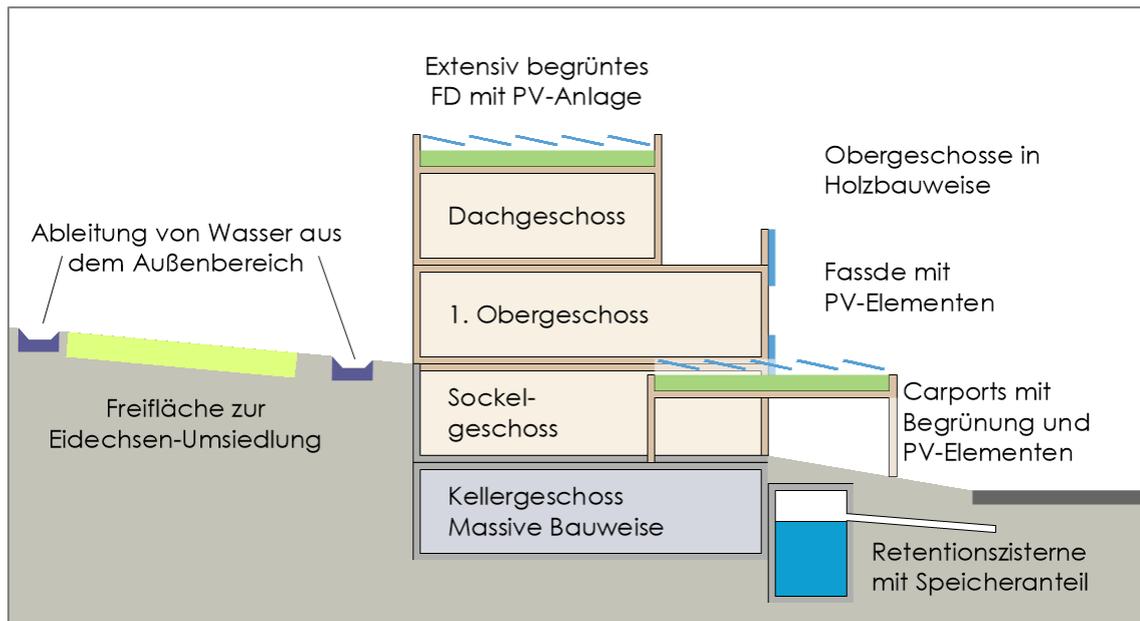
Um das Baugebiet an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen, wurden verschiedene Vorkehrungen getroffen, um anfallendes Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und kontrolliert abzuleiten:

- Das sich oberhalb im Hang sammelnde Wasser wird durch eine Außengebietsentwässerung in Form von Mulden hinter den Stützmauern abgefangen und oberirdisch abgelenkt. Grobes Material wird an dieser Stelle bereits zurückgehalten. Diese Mulden sind durch die privaten Eigentümer regelmäßig zu reinigen und funktionsfähig zu halten.

- Im Baugebiet sind zwei Leitungsrechte (hellblau im Bild) festgesetzt, über die das Niederschlagswasser über Mulden/ offene Gräben zur neuen Erschließungsstraße geleitet wird.
- Die Straße verfügt über ein Gegenprofil, d.h. sie ist gegen den Hang geneigt. Auf diese Art kann das Wasser im Straßenraum gehalten werden und es fließt nicht in die anschließenden Grundstücke. Das Gefälle der Straße leitet das Regenwasser zur Luckestraße hin ab.
- Über die Luckestraße läuft bereits heute Regenwasser oberflächlich ab. Da jede Kanalisation mit den Regenmengen bei Starkregen überfordert ist, bleibt eine geordnete oberflächliche Ableitung der beste Weg. Durch die vorherige Beruhigung bzw. Grobfilterung enthält das Regenwasser weniger Schlamm.
- Durch das Baugebiet soll die Menge an abzuleitendem Regenwasser gegenüber dem unbebauten Zustand reduziert werden. Hierzu wird eine Dachbegründung von Haupt- und Nebengebäuden vorgeschrieben. Die Grundstücke dürfen Regenwasser nur gedrosselt einleiten und eine Mindestwassermenge ist in den Zisternen speichern (siehe folgenden Abschnitt).

Die verschiedenen Maßnahmen sollen für die Unterlieger gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung bewirken, da größere Wassermengen als bisher im Gebiet rückgehalten oder früher oberhalb ausgeleitet werden. Größere Mengen werden über die Straßen geordneter als bislang abgeleitet und mit Hilfe der Außengebietsentwässerung vorgefiltert. Dies sollte Verstopfungen der Einläufe reduzieren.

1.5.2. Maßnahmen an den geplanten Gebäuden



Das geplante Wohngebiet soll den bestehenden Siedlungsraum städtebaulich abrunden. Inhaltlich besteht aber den Anspruch, im Gegensatz zu dem angrenzenden Neubaugebiet der 1970er und 1980er Jahre nachhaltig mit Ressourcen umzugehen. Da die Regelungsmöglichkeiten hierzu im Bebauungsplan limitiert sind, wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen. Die geplanten Maßnahmen umfassen:

- Bau von gedrosselten Retentionszisternen mit Speicheranteil: Ein Teil des Regenwassers wird zur Grundstücksbewässerung vorgehalten.
- Massive Bauweise nur dort, wo es statisch erforderlich ist. Dies betrifft voraussichtlich die Kellergeschosse, die wasserdicht ausgeführt werden müssen sowie Außenwände, die gegen Erdreich gebaut werden.
- Alle übrigen Bereiche sollen in Holzbauweise errichtet werden.
- Erstellung begrünter Flachdächer: Die Begrünung wird auf ein Mindestmaß von 12 cm festgesetzt. Ein größerer Dachaufbau wurde geprüft aber verworfen, da in diesem Fall deutlich größere Gewichte abgetragen werden müssten. Dies widerspräche aber dem Gedanken der Holzbauweise.
- PV-Anlagen auf den Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassaden. Obwohl die Ausrichtung der Gebäude auch größere Öffnungen talseits nach Süden erwarten lässt, sollen trotzdem PV-Anlagen auch auf den Fassaden untergebracht werden.

1.5.3. Weitere Maßnahmen

Im Gebiet ist der Aufbau eines lokalen Nahwärmenetzes angedacht. In diesem Fall entsteht nur eine Wärmezentrale im Mehrfamilienhaus. Bei den übrigen Gebäuden sind dann nur noch „Abnahmestellen“ erforderlich. Neben einem kleineren Technikraum wird ein deutlicher Effizienzgewinn erzielt.

1.5.4. Sicherung der Maßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen können nur dann im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden, wenn ein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist. Insbesondere bei der Wahl der Baumaterialien oder für einen Wärmeverbund ist dies nicht gegeben, sodass die Stadt mit dem Investor hierzu Regelungen im städtebaulichen Vertrag geschlossen hat.

1.6. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet. Quelle: Eigene Darstellung

Die Erschließungsstraße verläuft von der Luckestraße nur leicht ansteigend nach Nordosten. Von dieser führt eine Abzweigung (Straße 2) talwärts. Der Einmündungsbereich ist so ausgebildet, dass ein Dreiaxsiges Müllfahrzeug dort wenden kann.

Bergseits der Erschließungsstraße sind mehrere Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise geplant. Aufgrund der Hanglage liegt die Eingangsebene etwa zur Hälfte im Hang. Oberhalb des zweiten Geschosses ist ein Staffelgeschoss vorgesehen, sodass die Gebäude auf kleiner Grundfläche eine gute Wohnfläche bieten. Am Eingang des Gebiets soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen entstehen, das einen Auftakt in das neue Gebiet bildet. Im Kellergeschoss werden die Stellplätze des Gebäudes nachgewiesen. In diesem Gebäude soll auch eine Nahwärmezentrale untergebracht werden.

Talseits der Haupt-Erschließungsstraße sind verschiedene Gebäudetypen vorgesehen: Nach Nordosten Doppelhäuser, auf der Südwestseite sind drei Reihenhäuser vorgesehen, die entsprechend ihrer Ausrichtung einen möglichst großen Abstand zur angrenzenden Druckerei einhalten.

Die abzweigende Straße 2 wird als Fußweg bis zur Weckaufgasse verlängert, sodass Fußgänger eine kürzere Wegealternative in Richtung Ortsmitte haben. Aufgrund des starken Gefälles ist dieser Weg mit einer Treppe vorgesehen. Gegenüber der hier dargestellten Variante wurde das Doppelhaus im Südosten zu einem Einzelhaus umgewandelt, damit kein zusätzlicher Verkehr durch die Weckaufgasse fließt.

Im ersten Entwurf war zunächst eine Bebauung mit geneigten Dächern geplant, da diese sich besser in das Ortsbild integriert als Flachdächer mit Staffelgeschossen. Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf den Umgang mit Folgen des Klimawandels verändert, sodass ein größerer Wert auf Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen in Baugebieten gelegt wird. Dies betrifft neben der Konstruktionsweise, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, insbesondere die Dachform, die entsprechend auf Flachdächer umgestellt wurde. Diese Dächer können gut mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden; gleichzeitig wird eine extensive Begrünung der Dächer vorgeschrieben. Solche Dachflächen sind ökologisch vielfältiger und das Niederschlagswasser kann in Teilen auf den Dächern zwischengespeichert werden, was die Folgen größerer Niederschlagsereignisse abmildert und die Kanalisation entlastet.

Aufgrund zahlreicher Eidechsenfunde im Plangebiet wurde eine Fläche im Nordwesten als zusätzliche Maßnahmenfläche zum Artenschutz vorgesehen.

Planungsalternativen

Es wurde auch eine intensivere Bebauung des Gebiets geprüft, bei welcher mit ähnlichen Grundflächen und einem zusätzlichen Geschoss mehr Wohnraum geschaffen hätte werden können. Diese Variante hätte jedoch zwei gravierende Nachteile zur Folge gehabt: zunächst wäre in der Ansicht aus dem Tal der Höhengsprung deutlich sichtbar gewesen, darüber hinaus hätten die zusätzlich erforderlichen Fahrrad- und PKW-Stellplätze für ein vollständiges Zustellen der straßenseitigen Bereiche gesorgt. Damit hätten im Gebiet Stellplätze und versiegelte Flächen dominiert, was planerisch für nicht zielführend gehalten wurde.

Eine weitere Alternative zur vorgesehenen Entwicklung des Gebiets bestünde in einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands. Dies wäre für die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen optimal, die Flächen bieten aber auch aus landwirtschaftlicher Sicht oder in Bezug auf Naherholung keinen großen Mehrwert.

Eine teilweise Erschließung der reinen nach §34 BauGB zulässigen Flächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht möglich; außerdem wäre die Erschließung nicht gesichert. Aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand bietet das Projekt außerdem gute Möglichkeiten für eine punktuelle bauliche Entwicklung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation (das Gebiet ist nur durch andere Wohngebiete bzw. den engen historischen Ortskern erreichbar) und dem expliziten Ziel des § 13b-BauGB-Verfahrens zur Schaffung von Wohnraum wurden einige Anpassungen bei den Möglichkeiten der zulässigen Nutzungen über Wohnen hinaus vorgenommen. Auch wenn der Zweck des § 13b BauGB ausschließlich auf die Schaffung von Wohnraum zielt, werden gebietstypische anderweitige Nutzungen nicht vollständig ausgeschlossen. Grundsätzlich sollen gebietsverträgliche Nutzungen neben dem Wohnen weiter möglich sein, um dem Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung zu tragen. Daher sind neben Wohngebäuden auch

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

Nicht störende Handwerksbetriebe können **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben und hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen nicht störend sind. Weiterhin müssen sie sich gegenüber der Hauptnutzung des Gebietes in ihrer Größe deutlich unterordnen.

Weitergehende Nutzungen werden aus mehreren Gründen ausgeschlossen. Zunächst ist festzustellen, dass die nach § 4 (3) BauNVO i.V. mit § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund der Wahl des Verfahrens gemäß derzeitiger Rechtsprechung auszuschließen sind¹.

Die regelmäßig zulässige Nutzung als Schank- und Speisewirtschaften wird ausgeschlossen, da die Erschließungssituation derart eingeschränkt ist, dass keine nicht-notwendigen Verkehre durch den Ort und ins Gebiet geführt werden sol-

¹ Siehe VGH München 15. Senat, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382

len. Im Plangebiet steht außerdem kein Raum für ggfs. erforderliche Parkieranlagen zur Verfügung, sodass Fahrzeuge nur im knapp bemessenen Straßenraum parkiert werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen benötigen in der Regel deutlich größere Kubaturen, als sie im Gebiet vorgesehen sind; sie wären daher nicht gebietsverträglich und sind daher nicht Teil des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen sehr große Flächen bzw. ziehen viel Verkehr an und sind daher ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die **maximale zulässige Grundflächenzahl** (GRZ) sowie die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Das **Gebiet WA 3** sichert eine Bestandssituation, in der ein Reihenendhaus ohne großes Grundstück an zwei Seiten grenzständig besteht. Hier soll im Falle einer Neuentwicklung ein ähnliches Gebäude wieder ermöglicht werden, wobei zusätzliche Flächen zum Nachweis eines Stellplatzes vorgesehen sind. Weiterhin wird ein kleiner Teil des Grundstücks der Straßenfläche zugeschlagen, um die Erschließungssituation zu verbessern. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit dem Boden wurde eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im **Gebiet WA 1** sind Reihen- bzw. Doppelhäuser vorgesehen, die den Hang hinauf höhenversetzt liegen. Dies erfolgt für die Doppelhäuser aufgrund der Lage an der steil verlaufenden Luckestraße. Die Reihenhäuser wurden aufgrund der bestehenden Druckerei soweit möglich von dem Grundstück abgerückt, um Immissionen vorzubeugen. Hierdurch kommt es zu einer leichten Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit dem Boden wurde eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Tatsächlich ist auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig und erwünscht.

In den **Gebieten WA 2** ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Die verhältnismäßig hohe Dichte im Gebiet spiegelt die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider, das angrenzende Neubaugebiet aus den 1980er Jahren wurde deutlich weniger dicht bebaut. Aus

städtebaulicher Sicht wird das Einfügen der neuen Siedlung in die Umgebung aufgrund der Lage am Hang weniger über die Dichte, sondern über die Lage im Gelände sowie die Höhenentwicklung gesteuert. Das Mehrfamilienhaus kann an dieser Stelle gut in die Hangsituation integriert werden.

Die **Höhenentwicklung** basiert je nach Lage der Gebäude entweder auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohmaß bzw. der Sockelgeschoss Fußbodenhöhe Rohmaß als Bezugspunkt. Die Höhen wurden für jedes Baufenster individuell festgesetzt, um ein gutes Zusammenspiel der einzelnen Gebäude im Kontext des bewegten Geländes zu ermöglichen.

Unter einem Sockelgeschoss ist ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberfläche ganz oder teilweise unter der endgültigen Geländeoberfläche liegt und das zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume enthält, deren Fenster voll über dem umgebenden Gelände liegen (VGH Baden-Württemberg 8 S 385/80).

Die **maximale Höhe baulicher Anlagen** (HbA) stellt zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften sicher, dass die Gebäude eine Höhenentwicklung erfahren, die bei der Betrachtung des gesamten Areals gegenüber dem Bestand keine übermäßigen Abweichungen ergeben. Dies stellt ein gutes Einfügen des Plangebiets in den bestehenden Kontext des Siedlungs- und Landschaftsbilds sicher. Die HbA ist zu messen vom Sockelgeschoss oder Erdgeschoss (jeweils als Rohmaß) bis zur Oberkante der Attika.

Die Höhe der Doppelhäuser im Gebiet WA 1 soll talwärts zwei, bergwärts ein Vollgeschoss ergeben; hinzu kommt ein Staffelgeschoss. Dies fügt sich in die Umgebung ein. Das Mehrfamilienhaus nimmt die Kubatur des bestehenden MFH im Umfeld auf. Die Parkierung wird flächensparend unter dem Gebäude vorgesehen.

Im Gebiet WA 3 ist eine **Traufhöhe** festgesetzt. Diese wird gemessen vom Sockelgeschoss oder Erdgeschoss (jeweils als Rohmaß) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufwärts.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gebiet **WA 1** gilt die offene Bauweise.

Für Gebäude 16, 17 und 18 wurde eine zusätzliche Baugrenze oberhalb des zweiten Geschosses festgesetzt, damit die Fassaden möglichst weit von der benachbarten Druckerei entfernt liegen.

Im Gebiet **WA 2** soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, weshalb dort Einzelhäuser festgesetzt wurden.

Für das Gebäude im Bereich **WA 3** ergibt sich aufgrund der Bestandssituation die Besonderheit, dass mit einer zweiseitigen Grenzbebauung zu bauen ist. Andernfalls wäre das Grundstück im Falle einer Neubebauung nicht mehr angemessen ausnutzbar.

2.4. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund des hängigen Geländes kann es vorkommen, dass die gem. LBO notwendigen Grenzabstände mehr als 3,00 Meter ergeben. Es handelt sich hierbei um punktuelle Überschreitungen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen. Die Belichtung und Belüftung der umliegenden Grundstücke bleibt auch bei 3,00 Metern Abstand zur Grenze stets gewahrt, weshalb der notwendige Grenzabstand bei 3,00 Metern gekappt wird.

2.5. Mindestbreite von Baugrundstücken

Die Grundfläche der Hausgruppen und Doppelhäuser ist mit einer Breite von 7-8 Metern großzügig gefasst. Zusätzliche, dafür sehr schmale Gebäude würden die Anordnung der artenschutzrechtlich notwendigen Bruchsteinmauer erschweren, weiterhin wären die zusätzlichen Stellplätze nur auf städtebaulich unvorteilhafte Art und Weise im Gebiet unterzubringen. Daher wird die Mindestbreite von Baugrundstücken im Gebiet WA 1 mit 7,00 Metern festgesetzt.

2.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Mit Ausnahme von Tiefgaragen, Garagen und Carports sind im Plangebiet Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Die feste Anordnung dieser Nebenanlagen sorgt für eine regelmäßige Abfolge der Gebäude innerhalb der Siedlung. Sie stellt weiterhin sicher, dass ausreichend

Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung stehen (vor den Ga/Cp ist ausreichend Platz für einen weiteren PKW). Weiterhin beugt die Festsetzung auch nachbarlichem Disput vor, da die Lage der Anlagen bereits durch den Bebauungsplan geklärt wird.

Für Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen kann die zulässige GRZ **bis zur Kappungsgrenze von 0,8** gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Dies überschreitet das „Regelmaß“ im Allgemeinen Wohngebiet um 0,2, liegt jedoch in der Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit dem Boden begründet. Der Umfang an Nebenanlagen ist unabhängig von der Gebäudegröße bei Doppelhäusern ähnlich groß (Wege, Stellflächen für Mülltonnen, Fahrräder, usw.), sodass bei den hier eher kleinen Grundstücken ein höherer Wert notwendig wird.

2.7. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Haupt-Erschließungsstraße und das Ende der Weckaufgasse werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche) festgesetzt. Die Flächen sind ebenso wie die Wohnstraßen im angrenzenden Wohngebiet als gemischte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Die Abzweigung nach Südosten ist so dimensioniert, dass dort ein dreiaxsiges Fahrzeug (z.B. Müllabfuhr) wenden kann. Im öffentlichen Raum sind vier Stellplätze für die Allgemeinheit vorgesehen.

Zwischen den beiden Mischverkehrsflächen ist ein Fußgängerbereich festgesetzt; dort kann mit Hilfe einer Treppenanlage eine kurze Verbindung zum historischen Ortskern hergestellt werden.

Sofern später Anpassungen an den Verkehrsflächen notwendig werden, ist die Aufteilung dieser untereinander unverbindlich.

2.8. Flächen für Abfallentsorgung

Sofern die Müllfahrzeuge nicht die gesamte Planstraße 1 zurückstoßen können bzw. dürfen, ist im Bereich der Einmündung zu Planstraße 2, welcher auch als Wendeanlage dient, eine Fläche zur Sammlung von Abfallbehältern festgesetzt. Dort können die Behälter der übrigen Gebäude am Abfuhrtag abgestellt werden.

2.9. Behandlung von Niederschlagswasser

Um die öffentlichen Abwassersysteme bei größeren Niederschlagsereignissen nicht zu überfordern, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke auf den Grundstücken zurückzuhalten und zwischenzuspeichern. Im Textlichen Teil wurden hierzu auch technische Details festgesetzt.

Da eine Versickerung im Gebiet nur sehr eingeschränkt möglich ist, wurden keine wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

2.10. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden aus verschiedenen Gründen Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte festgesetzt:

- Die Ableitung von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen macht mehrere Leitungsrechte im Norden des Plangebiets erforderlich (siehe auch 1.5.1).
- Um die Zugänglichkeit zur Maßnahmenfläche für Eidechsen sicherzustellen ist ein Geh- und Fahrrecht auf dem geplanten Grundstück Nr. 01 nötig.
- Die öffentliche Weckaufgasse endet ein Stück vor dem eigentlichen Baugebiet. Um eine öffentliche Erreichbarkeit für Fußgänger sicherzustellen, ist hier ein entsprechendes Wegerecht nötig.
- Um dem geplanten Grundstück Nr. 10 die Ausfahrt zu erleichtern, wird auf dem geplanten Grundstück Nr. 09 ein entsprechendes Fahrrecht festgesetzt.

2.11. Lärmschutz

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud (dem Bebauungsplan beigelegt) verdeutlicht, dass durch die ans Plangebiet angrenzende Druckerei mit Schallimmissionen im Gebiet zu rechnen ist. Auf Grundlage der vorgelegten Ausbaupläne der Druckerei aus dem Jahr 2020 wurden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung geplant, 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. Trennungen von Wohn- und Gewerbenut-

zungen sind in der Vergangenheit andernorts 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. Diese dient dem Schutz der angrenzenden Erdgeschosse sowie des ersten OG. 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.

2.12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Areal wird im Zuge eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB geplant. Daher entfallen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind in mehrere Fachgruppen zu unterteilen, die jeweils eigene fachliche Hintergründe aufweisen. Zur Erläuterung wird auf die Fachgutachten des Büros Frlnat vom 20.08.2021 sowie des Büros ö:konzept vom 07.09.2021 verwiesen, welche dem Bebauungsplan beigelegt sind.

1. Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse:

Im Plangebiet wurden Fledermäuse nachgewiesen. Zur Verhinderung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen getroffen.

2. Artenschutzmaßnahmen für Reptilien

Bei den Reptilienerfassungen wurde eine Population der streng geschützten Mauereidechse im Planungsgebiet angetroffen. Während der Bauarbeiten ist damit zu rechnen, dass Individuen verletzt oder getötet werden. Durch Umsetzung der CEF- sowie der Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG voraussichtlich mindestens so weit verringert werden, dass kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko mehr besteht.

3. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es ist von einer erheblichen Schädigung (nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der nachgewiesenen Mauereidechsen-Population durch den geplanten Eingriff auszugehen, wenn die Lebensräume im Plangebiet ohne Ersatz verloren gingen. Daher sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätte nötig. Durch Anlage eines hochwertigen Ersatzhabitats auf Flst. 11209 kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Die Fläche ist durch die Eigentümer zu pflegen, Hierzu ist auch ein Überfahrtsrecht über angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke erforderlich, damit die Fläche auch von Fahrzeugen erreicht werden kann.

Darüber hinaus werden nach Abschluss der baulichen Entwicklung des Gebiets den Mauereidechsen innerhalb des Planungsgebiets vor allem in Form der geplanten Trockenmauern noch zusätzliche Lebensräume zur Verfügung stehen.

4. Vermeidungsmaßnahmen

Um potenzielle artenschutzrechtliche Verbotsbestände für Vögel zu umgehen, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

5. Minimierungsmaßnahmen

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zumindest extensiv zu begrünen. Dies dient der Zwischenspeicherung von Niederschlagwasser und trägt zu einem besseren Kleinklima bei. Um wirtschaftliche Härtefälle zu vermeiden, gilt dies für Nebenanlagen erst ab einem Bauvolumen von mehr als 20 m³.

Tiere und Pflanzen wildlebender Arten sollen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Weiterhin solle der Umfang von Lichtemissionen grundsätzlich reduziert werden. Entsprechend werden Fassadenbeleuchtungen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht zur Aufenthaltsqualität oder Verkehrssicherheit beitragen.

6. Sonstige Maßnahmen

Zur Begrünung der Straßenzüge werden begleitende Bäume festgesetzt.

2.13. Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

Teile des Gebiets liegen in einem starkregen-gefährdeten Bereich. Die Begründung der Festsetzungen und Erläuterung der Situation wird in Kapitel 1.5.1 dargelegt.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet schließt an zwei Seiten an bestehende Strukturen an, die beide von geneigten Dächern geprägt sind. Aus ökologischen Gründen wird eine andere Dachform vorgesehen (siehe Städtebauliches Konzept).

Im Gebiet sollen in großem Umfang erneuerbare Energien genutzt werden. Um diese gut ins Ortsbild einzufügen, wurde die maximale Höhe dieser Anlagen geregelt.

Zur Schaffung eines Gebietes mit ansprechendem Ortsbild moderner Prägung sind neben den Regelungen für die Gebäude auch die nicht bebauten Grundstücksteile entsprechend zu gestalten. Bezüglich der Gestaltung der Freiflächen wurden mögliche sog. „Schottergärten“ ausgeschlossen, da dies einem ökologisch nachhaltigen Ortsbild widerspricht.

Die Decke der Tiefgarage ist ebenfalls gärtnerisch zu gestalten und mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5m zu versehen. Hierdurch wird eine dauerhaft haltbare Bepflanzung ermöglicht.

Durch die Hanglage des Plangebiets ist in größerem Umfang mit Abgrabungen und Auffüllungen zu rechnen. Damit diese keine übermäßigen Ausmaße erreichen und die Vorhaben aufeinander abgestimmt werden können, wurden zum Ausmaß von Abgrabungen und Auffüllungen ebenfalls Festsetzungen getroffen.

4. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Daher erfolgt keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Die Belange des Artenschutzes wurden jedoch umfangreich geprüft und es wurden Maßnahmen zur Sicherung geschützter Arten festgesetzt.

4.1. Artenschutz

Das Plangebiet besteht heute aus verschiedenen genutzten Wiesenflächen, Ruderalflur und Brombeergestrüpp. Diese gliedern sich in Gartenflächen mit Ziersträuchern und Beeten und einer nur geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit über eine Wirtschaftswiese sowie Flächen mit alten Obstbäumen sowie Brombeergestrüpp, die eine durchschnittliche naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zwar zu Eingriffen in die unterschiedlichen Schutzgüter. Diese erreichen aber kein Maß, dass diese erheblich betroffen wären (siehe Kapitel 4.2).

Die artenschutzfachliche Relevanz der Flächen ist hingegen deutlich stärker einzuschätzen. Für den Bebauungsplan wurden daher mehrere Gutachten angefertigt:

- a) Naturschutzfachlicher Beitrag, ö:konzept GmbH, Freiburg (07.09.2021)
- b) Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), FrlNaT, Freiburg (20.08.2021)

Diese empfehlen verschiedene Maßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Besonders hervorzuheben sind hier Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse, die in großen Teilen des Plangebiets vorkommt. Entsprechend wurden die gutachterlichen Empfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Abschnitt 2.12 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Als weitere betroffene Art wurden Fledermäuse im Plangebiet festgestellt. Zum Schutz dieser Arten wurden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern sollen.

Die detaillierten Analysen und Beschreibungen sind in den Artenschutzfachlichen Gutachten enthalten. Diese sind dem Bebauungsplan beigelegt.

4.2. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer, wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist im Plangebiet nur gering, sodass kein größerer Beitrag zur Grundwasserneubildung besteht. Bei Starkregen kommt es bereits heute punktuell zu oberflächlichem Abfluss von Niederschlagswasser. Um einen stärkeren Abfluss künftig zu vermeiden, werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, siehe entsprechend auch Kapitel 1.5.1. Die extensive Dachbegrünung hält Wasser zurück und sorgt für eine teilweise Verdunstung vor Ort.

Der zusätzlich entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt ist nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist bislang nur in Randbereichen versiegelt (Garagen und Straßenfläche). Die Grünflächen im Plangebiet haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Fischluftversorgung. Die bestehenden Strukturen tragen mit ihrem Bewuchs zur Verdunstung bei und mindern sommerliche Hitzeperioden leicht ab.

Durch die Bebauung heizt sich das Plangebiet etwas stärker auf als bisher, die umfassenden Begrünungsmaßnahmen der Dächer mindern die Aufheizung des Gebiets und der geplanten Gebäude deutlich ab. Die unerheblichen Beeinträchtigungen des Klimas werden durch die Summe aller Maßnahmen reduziert. Oberhalb des Plangebiets entstehende Kaltluftströme können ohne relevante Verluste über die geplante Bebauung hinwegströmen.

Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Die vorhandene Vegetation ist vielfältig, bietet aber nur einen ökologisch geringwertigen Lebensraum für Tiere. Auf die betroffenen Arten wird im beigelegten Artenschutzbeitrag detailliert eingegangen.

Die vorgesehenen Maßnahmen verhindern das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und

Begrünung der Dächer stellt neue Lebensräume zur Verfügung. Neben dem geplanten flächigen Eidechsenhabitat wird durch zahlreiche Trockenmauern eine Vielzahl an Trittsteinhabitaten geschaffen. Durch das Verbot von Schottergärten stehen voraussichtlich ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut ist nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Ortsbild, Erholungs- und Freiflächen

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Tüllinger Bergs in Hanglage. Südöstlich schließen sich tlw. nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude an, nach Südwesten grenzt das Baugebiet „Tumringen-Süd“ aus den 1980er Jahren an. Das Plangebiet selbst ist teilweise verwachsen und teilweise mit vereinzelt Bäumen bestanden. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet eignet sich aufgrund fehlender Wegeverbindungen nur sehr eingeschränkt als Erholungsgebiet. Insgesamt sind die Auswirkungen auf diese Schutzgüter als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger Garagen heute kaum nutzbar. Es dient den angrenzenden Grundstücken als freies Sichtfeld und vermittelt diesen eine gewisse Großzügigkeit.

Grundsätzlich mangelt es – wie bereits beschrieben – in der Stadt deutlich an Wohnraum, sodass es vielen Familien schwerfällt, bei engen Verhältnissen Alternativen zu finden. Zwar wird im Plangebiet kein geförderter Wohnraum entstehen, es kann aber einen Betrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation insgesamt leisten.

4.3. Starkregen

Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregen-Ereignisses kommt es entlang der Luckestraße zu einem umfangreichen oberirdischen Abfluss von Regenwasser. Weiter nordöstlich findet ebenfalls ein Abfluss statt. In beiden Bereichen kommt es auch bereits bei kleineren Niederschlagsereignissen zu abfließendem Regenwasser (Grafik auf der nächsten Seite).

Im Plangebiet selbst kommt es bei einem ausgewöhnlichen Starkregen-Ereignis nur zu sehr geringen Betroffenheiten. Bei einem extremen Ereignis kommt es auch

dort in geringem Umfang zu oberirdisch abfließendem Regenwasser. Um dieses oberflächlich abfließende Wasser wo möglich zwischenzupuffern und sicher abzuleiten, wurden Vorkehrungen im Bereich der Erschließungsplanung sowie durch textl. Festsetzungen getroffen. Die Maßnahmen werden im Kapitel 1.5.1 ausführlich beschrieben.

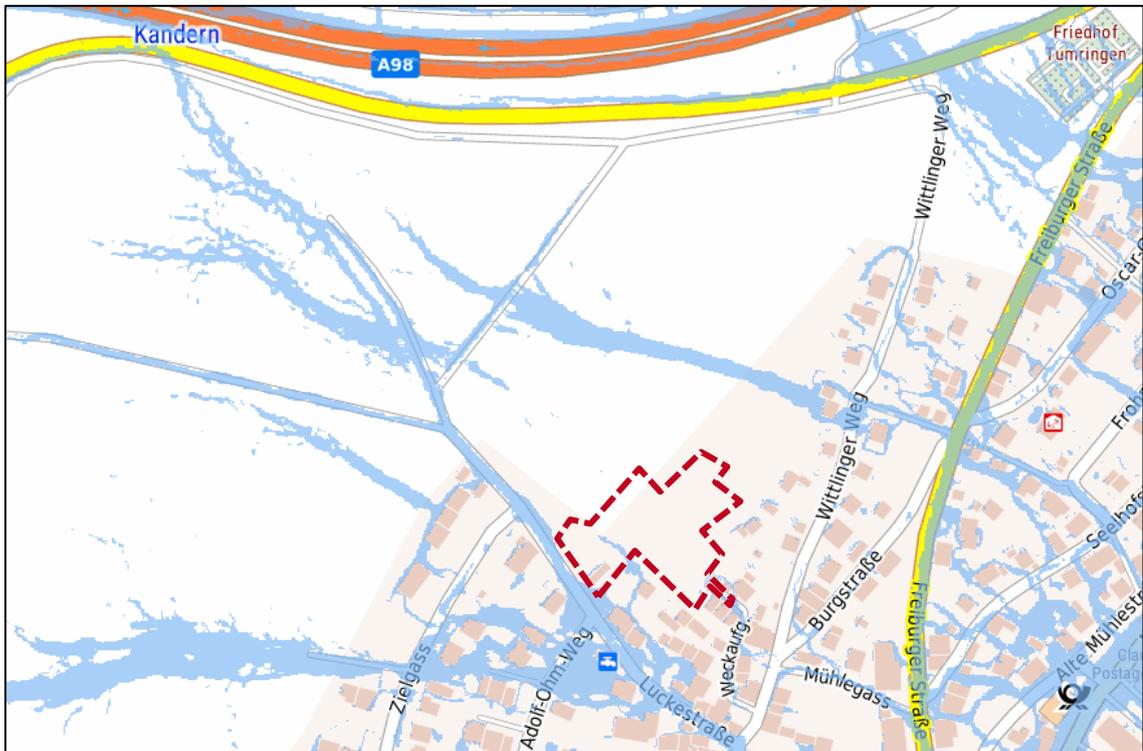


Abb. 6: Abfluss beim einem ausgewöhnlichen Starkregen-Ereignis.

Quelle: LRA Lössach; eigene Darstellung

5. VERKEHR

Allgemein

Der direkteste Weg aus dem Plangebiet zum Ortskern führt über die Luckestraße; diese Wegeverbindung ist jedoch sehr schmal ausgebaut. Die zusätzlichen geplanten Wohnungen werden die Situation nicht wesentlich verändern. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung (Büro Fichtner, Freiburg, 13.01.2020) angefertigt, das zu folgendem Schluss kommt:

Die Luckestraße kann die bestehenden Verkehrsmengen aufnehmen und ist auch in der Lage, die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufnehmen. Hierzu wird lediglich punktuell die Festsetzung von Parkverboten vorgeschlagen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Weckaufgasse ist heute nur in Teilen in öffentlichem Eigentum. Dies wird nicht grundlegend verändert; zur Sicherung der Durchwegung für Fußgänger wird lediglich ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Der Weg über die Luckestraße ist für **Fußgänger** mangels Gehwegen und der recht engen Situation nicht attraktiv. Etwas weiter östlich besteht jedoch über die Mühlegasse eine für Fußgänger deutlich bessere Anbindung zur Freiburger Straße. Das Plangebiet wird über eine Treppe für Fußgänger an die Weckaufgasse angeschlossen, sodass für Fußgänger eine gute Alternative zur Nutzung der Luckestraße zum Ortskern besteht.

Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben; die nächste Haltestelle „Mühlestraße“ liegt zu Fuß rund 350 m entfernt. Für Radfahrer ist das steile Gelände zumindest ohne E-Antrieb eher weniger geeignet.

Die nahegelegene A98 sorgt im Plangebiet für ein wahrnehmbares Hintergrundgeräusch, bietet aber eine gute überörtliche Anbindung.

Bauverkehr

Da die Erschließungssituation eingeschränkt ist wurde auch geprüft, wie der Bauverkehr möglichst konfliktarm abgewickelt werden kann. Grundsätzlich sind direkte Begegnungen LKW – LKW im Ortskern zu vermeiden. Daher wird ein Einbahnring für LKWs vorgeschlagen. Die Anfahrt sollte über die Luckestraße erfolgen. Hier ist zu beachten, dass die Linksabbiegespur von der Freiburger Straße in die Luckestraße relativ kurz und schmal ist. Hier sind Fahrzeuge ggfs. entsprechend zu koordinieren oder es ist anderswo ein Wartebereich herzustellen.

Aus Sicht des Gutachters bestehen zwei Optionen, wie der Bauverkehr aus dem Gebiet herausgeführt werden könnte:

1. Ausfahrt via Zielgass und Theodor-Heuss-Straße (blau)

Ein Abschnitt der Zielgass ist derzeit als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Bereich ist jedoch eben und so übersichtlich, dass der abfahrende Verkehr aus planerischer Sicht durchaus sicher durch das Gebiet geführt werden kann. Regelmäßige Tempokontrollen werden hier ebenfalls angeraten.

2. Der abfahrende Verkehr könnte über landwirtschaftliche Wege zur Kreisstraße geführt werden

(orange). Hier ist vertraglich sicherzustellen, dass die Wege anschließend wiederhergestellt werden.

Bei dieser Variante ist weiterhin zu beachten, dass die Wege vorwiegend aus Richtung Lucke/K6354 bergabwärts stark genutzt werden. Im beigefügten Gutachten wurde die Einmündung auf die Kreisstraße noch im ursprünglichen Zustand bewertet. Zwischenzeitlich wurden an dieser Stelle eine großzügige Verkehrsinsel eingebaut sowie ein Tempolimit von 70 km/h angeordnet. Damit wurde die Verkehrssicherheit in diesem Bereich deutlich erhöht.

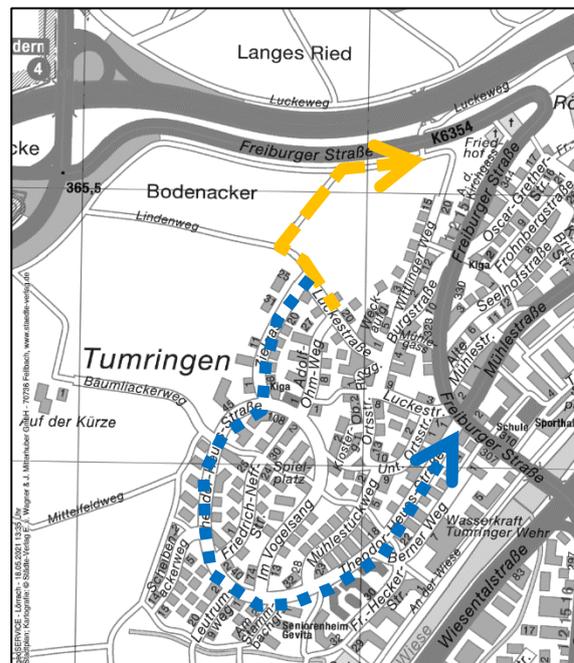


Abb. 7: Darstellung der Wegebeziehungen

Quelle: Eigene Darstellung.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass seitens der Verwaltung die Einbahnstraßen-Lösung zur K6354 ausgewählt wird. Die Nutzung dieses Weges sowie eine spätere Wiederherstellung ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sicherzustellen.

Der **Verkehrslärm**, der von der **Autobahn** ins Plangebiet reicht, wurde zuletzt in der Umgebungslärmkartierung des Landes 2017 berechnet. Die Kartierung ergibt für den Nachtzeitraum L_{Night} 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. Das Bei-

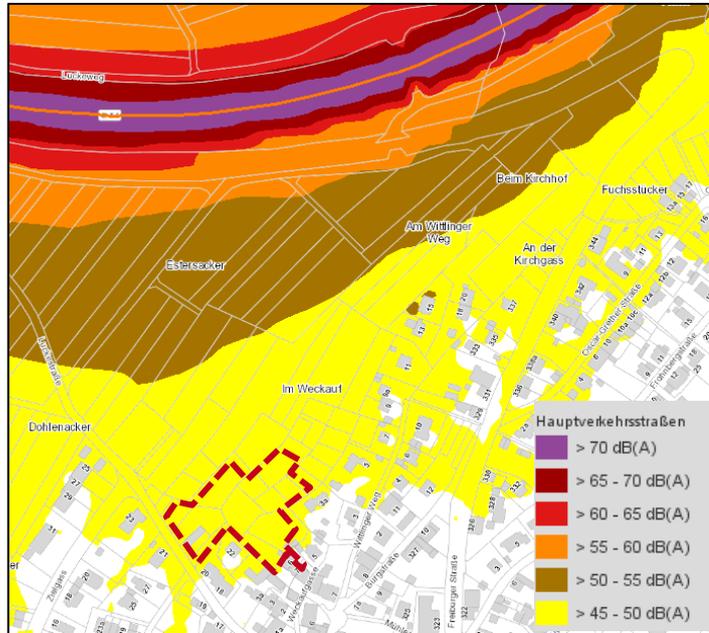


Abb. 8: Umgebungslärmkartierung 2017 L_{Night} .

Quelle: Kartendienst der LUBW

blatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

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, besteht keine Erfordernis, weitergehende Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen.

6. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet kann mit allen erforderlichen Medien sowie Kanalisation ausgestattet werden; der Anschluss kann über die Luckestraße sowie über die Weckaufstraße hergestellt werden.

In geringer Entfernung zum Plangebiet im Ortskern Tumringens befinden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, auch Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden.

Das Gebiet ist nicht unmittelbar an den ÖPNV angeschlossen, an der Schule im Ortskern befindet sich jedoch eine Haltestelle, über welche die Kernstadt sowie die S-Bahn erreicht werden können.

Für Fahrzeuge ist das Plangebiet über die Luckestraße erreichbar (siehe Kapitel „Verkehr“); die geplanten Straßen sind für Anliegerverkehr als Mischverkehrsfläche ausgelegt ähnlich wie im westlich angrenzenden Gebiet.

7. REALISIERUNG

7.1. Bauabschnitte

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tumringen-Nord“ liegende Bebauung soll in einem Abschnitt realisiert werden, um die Belästigungen durch die Bauarbeiten möglichst kurz zu halten. Die Komprimierung der Baumaßnahmen dient auch dazu, die Auswirkungen auf die vorhandene Eidechsenpopulation möglichst gering zu halten. Bei mehreren Abschnitten müsste diese ansonsten mehrfach vergrämt und umgesiedelt werden.

7.2. Geologie

Die Gründungsflächen geplanter Wohnhäuser werden im Bereich des Hanglehms oder den Tüllinger Süßwasserschichten liegen. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass zur Erreichung gleichmäßiger Gründungsverhältnisse Sondermaßnahmen bei der Gründung erforderlich werden (z. B. Vertiefung der Fundamente an der Talseite der Gebäude).

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben erdstatisch standsi-
cher realisiert werden kann. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten sind jedoch
gezielte geotechnische Erkundungen notwendig. Dies gilt sowohl für die Erschlie-
ßungsmaßnahmen (Straßen und Leitungsbau) als auch für die Errichtung der ein-
zelnen Wohngebäude.

Es wird auf den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom
27.08.2019 verwiesen, welcher dem Bebauungsplan beigefügt ist.

7.3. Baustellenverkehr

Wie in Kapitel 5 dargelegt, soll der Baustellenverkehr als Einbahnregelung orga-
nisiert werden, um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6.756 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	5.154 m ²	76 %
Verkehrsflächen	859 m ²	13 %
Ver- und Entsorgung	113 m ²	1,7 %
Private Grünflächen	629 m ²	9,3 %