



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Rosen-Areal

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 20.06.2023 -Entwurf -

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3.5	Standortauswahl / Alternativenprüfung	7
4	NEUORDNUNGSKONZEPT	8
5	UMWELTBELANGE.....	9
5.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
5.2	Artenschutz	9
6	IMMISSIONSSCHUTZ	10
7	ALTLASTEN-VERDACHTSFLÄCHE	11
8	FLÄCHENBILANZ.....	12
9	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
9.1	Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
9.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen.....	13
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
9.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
9.5	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder	13
9.6	Private Grünflächen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
9.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
9.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
10	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	15
10.1	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden / Dachaufbauten / Gauban / Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
10.2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	15
10.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	15
10.4	Werbeanlagen.....	16
10.5	Einfriedungen	16
11	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	16

Anlagen:

*Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse, Vögel und Eidechsen) vom 20.06.2023;
Alexandra Sproll, Dipl.-Ing. (FH) Ökologie und Umweltschutz, Radolfzell*

Schalltechnische Untersuchung vom 07.06.2023; Ing.-Büro Heine +Jud, Stuttgart

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Ursprünge der ehemaligen Rosenbrauerei gehen zurück auf den Bau des Brauhauses mit Branntweinbrennerei und ein Wirtschaftsgebäude im Jahr 1840. Bis in die Nachkriegsjahrzehnte des 20. Jahrhunderts erfolgten diverse Erweiterungen und Anbauten auf dem Betriebsgelände.

Nach Aufgabe des Brauereibetriebes im Jahr 1996 wurden die Gebäude nur noch teilweise genutzt und nur noch sporadisch instandgehalten. Im Jahr 2012 wurde das Areal vom heutigen Eigentümer erworben. Der zur Spaichinger Straße vorgelagerte ehemalige Brauereigasthof wurde 2018/19 saniert und zu einem modernen Hotel umgebaut.

Der restliche Gebäudekomplex befindet sich bedingt durch den jahrelangen Leerstand und den Sanierungsstau in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Gebäude in zweiter Reihe, die ehemaligen Flaschenabfüllerei, das Sudhaus und der denkmalgeschützte Getränkemarkt sind teilweise noch zu Wohnzwecken oder gewerblich vermietet. Das dahinterliegende Gebäude (ehemals Bierlager und Gärkeller) ist in einem desolaten Zustand, der eine weitere Nutzung ausschließt.

Um das Areal in eine nachhaltige Nutzung zu bringen, beabsichtigt der Eigentümer, den Gebäudekomplex zu sanieren und zu einer zu einer modernen, barrierefreien Wohnanlage umzubauen. Mit der Neuordnung der o.g. Gebäude (Hausnr. 3; 3/1 und 3/2) können insgesamt rd. 35 Wohneinheiten kleinerer und mittlerer Größe geschaffen werden. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. Getränkemarktes (Hausnr. 5) soll längerfristig ebenfalls saniert und weiterhin für verträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen.

Aus kommunaler Sicht der Gemeinde Aldingen ergibt sich mit der Sanierung und Neuordnung des Rosen-Areals eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des östlichen Ortseingangs. Das Wohnbauvorhaben leistet zudem einen wichtigen Beitrag, dem erhöhten Siedlungsdruck und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldingen ist das gesamte Areal als Gewerbefläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und klare städtebauliche Rahmenbedingungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Aldingen. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der notwendigen Fachplanungen, wurde mit dem Investor die Kostenübernahme vereinbart. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Gemeinde durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.1: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordosten der Gemeinde Aldingen (Grafik: www.geoportal-bw.de)



Abb. 2: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Areal der ehemaligen Rosenbrauerei nördlich der Spaichinger Straße mit den Flst. Nrn. 2628; 2628/1; 2628/2 und 2628/3 (Grafik: Geoportal BW).

Der rd. 0,51 ha große Planbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Aldingen. Südlich grenzt die Spaichinger Straße an, unmittelbar westlich verläuft die Bahnlinie Rottweil-Tuttlingen und die Rottweiler Straße. Östlich grenzt das Gelände der ehemaligen Mühle an, welches zwischenzeitlich landwirtschaftlich genutzt wird (Nebenerwerb, im Wesentlichen Lagerung von Ernteerzeugnissen und Geräten). Im Bereich östlich der Prim

an der Mühlstraße, im FNP als Mischgebiet ausgewiesen, befinden sich Wohngebäude, ein Imbiss- und ein Gastronomiebetrieb.

Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig mit ehemaligen Betriebsgebäuden bebaut oder als Lagerfläche genutzt. Nördlich schließt die gehölzbestandene Böschung zur etwa 7 m tiefer gelegenen ‚Prim‘ an.



Abb. 3: Gebäudekomplex der ehemaligen Rosenbrauerei, Schrägaufnahme von Nordwesten.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung des weitgehend brachliegenden Gewerbeareals der ehemaligen Rosenbrauerei geschaffen werden.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind durch das Planvorhaben gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach 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 § 13a BauGB finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg (Planziel 2.3), soll die zukünftige Siedlungsentwicklung auf solche Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden, die von der Infrastruktur her die besten Entwicklungsmöglichkeiten bieten, um die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten. Als Siedlungsbereiche werden deshalb die Zentralen Orte der Region ausgewiesen.

Die Gemeinde Aldingen liegt an der Landesentwicklungsachse Tuttlingen - Spaichingen-Rottweil und übernimmt im Netz der Zentralen Orte als Kleinzentrum die Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich in den Kernorten erfolgen. Wenn hierfür allerdings keine ausreichenden Möglichkeiten mehr bestehen, sollen auch Ortsteile als Entlastungsstandorte die Funktion von Siedlungsbereichen übernehmen können.

Nach Planziel 2.8 „Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit“ soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. A. an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.



Abb. 4: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte

3.3 Flächennutzungsplan

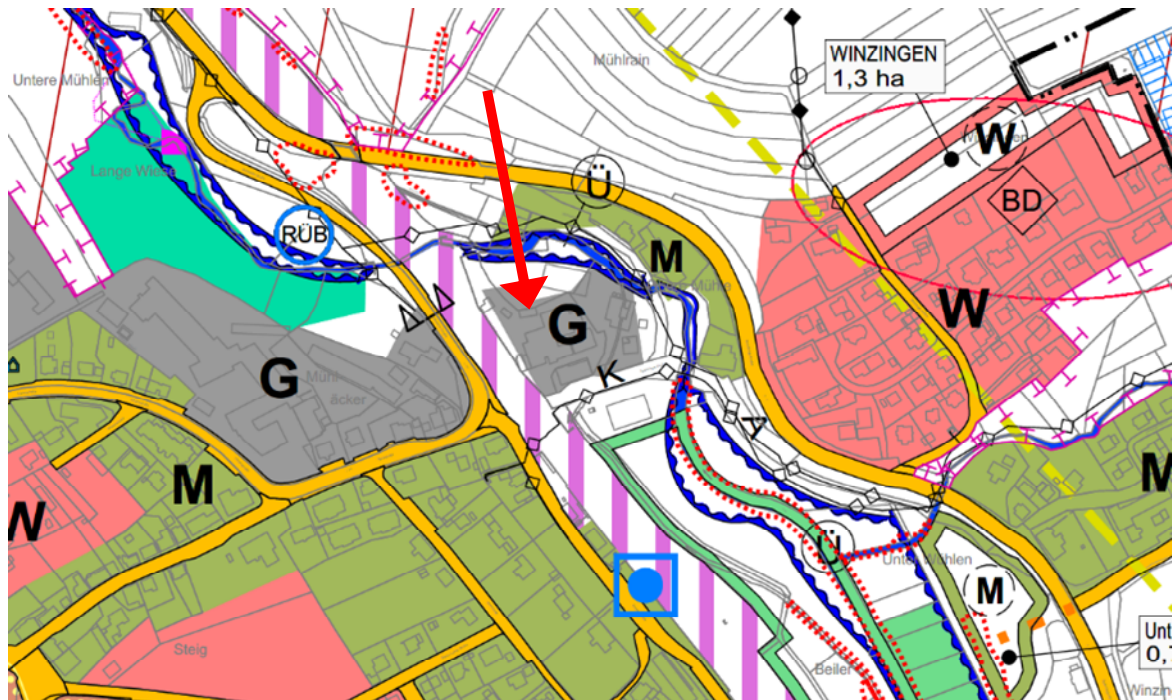


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben des FNP ab. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung vorgesehen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

3.5 Standortauswahl / Alternativenprüfung

Die Gemeinde Aldingen sieht sich mit einem einen anhaltend großen Bedarf nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen sowie Flächen für Gewerbeansiedlungen konfrontiert. Um ein Angebot an Bauflächen zu schaffen, ist die Gemeinde seit vielen Jahren bestrebt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Aktivierung von Baulücken, punktuelle Nachverdichtungen oder die Wiedernutzbarmachung von Flächen umzusetzen, wenn sich entsprechende Gelegenheiten bieten.

Mit dem Planvorhaben kann diesen Zielen in mehrfacher Hinsicht entsprochen werden: Eine weitgehend brach liegende Gewerbefläche wird nachhaltig aktiviert. Es können rd. 35 Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe geschaffen werden, ohne dafür neue Bauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Nicht zuletzt kann durch die Sanierung der Altbausubstanz ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein wertvoller Betrag zur Stadterneuerung geleistet werden.

Das Planvorhaben zur Neuordnung des ehemaligen Brauereiareals in Trägerschaft des privaten Eigentümers ist insofern standortgebunden. Standortalternativen sind nicht in Betracht zu ziehen.

4 NEUORDNUNGSKONZEPT



Abb. 6: Lageplan Neuordnungskonzept (M. Kalde)



Abb. Neuordnungskonzept: Perspektive von Nordwest (M. Kalde)

5 UMWELTBELANGE

5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung. Dennoch sind die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Planareal um einen durch die bisherige Nutzung und Bebauung vorbelasteten Bereich. Im Zuge der Neuordnung erfolgt keine Ausweisung oder Ausdehnung der Bauflächen über den bisherigen Bestand hinaus.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet und der Gewässerrandstreifen der Prim liegen im nördlichen Bereich kleinräumig innerhalb des Bebauungsplangebietes, befinden sich jedoch im nicht-nutzbaren Hangbereich und innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen außerhalb der Baufläche.

Die geplante Neuordnung findet auf Flächen statt, die bereits heute einer dichten Bebauung unterliegen oder als Erschließungs- und Lagerflächen genutzt werden und durch die bestehende Nutzung entsprechend vorbelastet sind. Das Vorhaben ist insofern von untergeordneter Bedeutung für Boden und Grundwasser, Klima und Lufthygiene sowie in Bezug auf das Landschaftsbild. Die Wiedernutzbarmachung als Urbanes Gebiet, u. A. mit verdichteten Wohnformen trägt zu einer flächenschonenden Siedlungsnutzung und zur Verringerung der relativen Flächeninanspruchnahme bezogen auf die Bewohnerzahl (Nachverdichtung) bei.

Insgesamt ergeben sich durch die Planaufstellung gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nur geringe und wenig erhebliche Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter.

5.2 Artenschutz

Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens untersucht: *Relevanzprüfung Fledermäuse, Vögel und Eidechsen vom 20.06.2023; Alexandra Sproll, Dipl.-Ing. (FH) Ökologie und Umweltschutz, Radolfzell. Siehe Anlage.*

Das Areal wurde im Rahmen mehrerer Begehungen auf Vogel- und Fledermausvorkommen sowie Eidechsen untersucht.

Hierbei konnten Überflüge von Fledermäusen, jedoch keine Lebensstätten oder Spuren im Gebäudebereich gefunden werden.

Es konnten mehrere Vogelarten im Gebiet angetroffen, jedoch kein aktuell besetztes Nest vorgefunden werden. Da durch die Neuordnung und Räumung des Areals Brutmöglichkeiten für Vögel wie Hausrotschwanz verloren gehen, empfiehlt das Gutachten die Anbringung von Ersatznisthilfen. Vor dem Abbruch oder der Sanierung weiterer Gebäude sollte unmittelbar vor deren Abbruch nochmals eine Prüfung auf aktuell besetzte Vogelnester erfolgen.

An mehreren Stellen im Planareal wurden Mauereidechsen angetroffen. Als Ersatz für die Räumung des Baustellenlagers und den Verlust von Versteckmöglichkeiten für Mauereidechsen ist die Anlage einer Steinmauer und von Steinhäufen angrenzend an das Bahngelände vorgesehen. Im Vorfeld der Sanierung von Gebäuden ist die alte Bausubstanz in Bodennähe auf vorhandene Spalten im Mauerwerk auf Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen.

Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrsgeräuschen der angrenzenden Bahnlinie Rottweil-Tuttlingen, der Rottweiler Straße und der Bundesstraße 14. Des Weiteren befinden sich im Planumfeld landwirtschaftlich genutzte Gebäude und der bestehende Hotelbetrieb „Das Q“.

Zur Beurteilung der Schalleinwirkungen auf das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. *Anlage: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Rosen-Areal“ vom 07. Juni 2023; Heine+Jud, Ing. Büro für Umweltakustik.*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen ermittelt, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken. Diese sind im Einzelnen:

- Umliegender Straßenverkehr (B14, L433, Spaichinger Straße)
- Umliegender Schienenverkehr (Strecke 4600)
- Gewerbe (Hotel, Maschinenhalle und Heulager)

Gewerbe

Es treten Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 43 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags erfüllt und nachts nicht erfüllt.

Straßenverkehr

An den Plangebäuden treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN18005 werden tags eingehalten und nachts bis 1 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten.

Es werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.

Schienenverkehr

An den Plangebäuden treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 6 dB und nachts bis 20 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis 5 dB und nachts bis 16 dB überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis 10 dB überschritten.

Gegenüber dem Schienenverkehr wird ein hohes Maß an Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesamtlärmbetrachtung

Es besteht kein allgemein anerkanntes Verfahren zur gemeinsamen Ermittlung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Auch existiert kein Grenz-, Richt- oder Orientierungswert für einen derartigen Summenpegel.

Dennoch wird zur Veranschaulichung der Auswirkungen auf das geplante Vorhaben auf die Darstellung eines Summenpegels zurückgegriffen. Die Ergebnisse sollen der Diskussion der Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Abwägung dienen.

Im Plangebiet treten Gesamtbeurteilungspegel bis 70 dB(A) tags und bis 70 dB(A) nachts auf. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/ nachts 60 dB(A)) wird

an den Plangebäuden tags erreicht, aber nicht überschritten. Nachts wird die Schwelle, insbesondere in der westlichen Hälfte des Plangebiets, bis 10 dB überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand ist grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Im vorliegenden Fall sorgt eine 4 bis 5,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs dafür, dass zumindest an den Plangebäuden die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts nicht erreicht wird.

Ist die Errichtung einer Lärmschutzwand aus baurechtlichen, finanziellen oder städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll möglich, wird der Schallschutz gegenüber Verkehrslärm über passive Maßnahmen erbracht. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-1 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

In Bereichen, in denen die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nachts überschritten wird, wird zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, empfohlen weitere Maßnahmen an den Plangebäuden vorzusehen (Festverglasungen, „Prallscheiben“, verglasten Laubengängen etc.)

Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 63 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallschutzkonzept für die konkrete Gebäudeplanung nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen (*Anlage: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Rosen-Areal“ vom 07. Juni 2023; Heine+Jud, Ing. Büro für Umweltakustik*).

7 ALTLASTEN-VERDACHTSFLÄCHE

Der Standort der ehemaligen Rosenbrauerei ist im Altlastenkataster des Landkreises Tuttlingen als Altlasten-Verdachtsfläche verzeichnet (AS Spaichinger Straße 01, Flächen-Nummer 00493-000, Stand 30.04.2009).

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (April 1997) sind die Bereiche der ehem. Pichhalle, der Flaschenreinigung, der ehem. Betriebstankstelle, der unterirdischen Tanks sowie Bereiche wo Chemikalien gelagert wurden als kritisch bezüglich einer Schadstoffbelastung zu sehen. Aufgrund der Erhebungsergebnisse und der Bewertung der Fachbehörde werden Bodenproben empfohlen. Das Grundwasser sollte auf erhöhte Schadstoffgehalte untersucht werden.

Auf die o.g. historische Erhebung wird verwiesen. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Landratsamt Tuttlingen (Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen.

8 FLÄCHENBILANZ

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	5.124 m ²	100 %
Urbanes Gebiet (Nettobauland)	4.700 m ²	91,72 %
Private Grünflächen	424 m ²	8,3%

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt 2.820 m² (Nettobauland x GRZ 0.6).

9 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Einst überwiegend gewerblich durch die ehemalige Brauerei und weitere kleinere Gewerbebetriebe geprägt, hat sich das Rosen-Areal und das Planumfeld im Zuge des Strukturwandels der letzten Jahrzehnte in der Tendenz zu einem Mischgebiet entwickelt. Einhergehend mit der Aufgabe und Umsiedlung gewerblicher Nutzungen ist im Planumfeld ein stetiger Bedeutungsgewinn der Wohnnutzung festzustellen.

Auch das Neuordnungskonzept für das Rosen-Areal sieht eine Nutzungsmischung mit schwerpunktmäßig Wohngebäuden, dem bestehenden Hotel/Gastronomiebetrieb sowie weitere Räumlichkeiten für gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vor. Damit fügt sich das Bebauungs- und Nutzungskonzept in die heterogene Nutzungsstruktur des Planumfeldes ein.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO wird die Nutzungsmischung des Planumfeldes aufgenommen und gleichzeitig die Nutzungsstruktur des Neuordnungskonzeptes für das Rosen-Areal berücksichtigt.

Das Urbane Gebiet orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, erfordert die Ausweisung des Urbanen Gebietes keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen und ermöglicht somit eine flexiblere Nutzungsmischung. Dabei ist die Förderung des innerstädtischen Wohnens gerade erklärtes Ziel der Urbanen Gebiete.

Dem beabsichtigten Nutzungskonzept entsprechend, sind im Plangebiet die nach § 6a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die Bauflächen vorrangig dem Wohnen und für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzubehalten, werden die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO, also Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. den durch diese Nutzungen erzeugten Besucher- und Kundenverkehr und deren besonderen Störpotenzials, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht gegeben.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen und Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen des vorliegenden Neuordnungskonzeptes wird durch die Hauptgebäude ein Überbauungsgrad von ca. 0,35 bis 0,40, bezogen auf die ausgewiesene MU-Baufläche erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bietet damit ausreichend Entwicklungsspielraum für die bauliche Neuordnung des Rosen-Areals.

Im Bebauungsplan wird der bestehende Grünbereich (Böschung zur Prim) im äußersten Norden als Grünfläche festgesetzt. Damit bleibt dieser Grundstücksteil bei der Berechnung der Grundflächenzahl außer Betracht und es ergibt sich eine entsprechende Reduzierung der für die GRZ-Ermittlung maßgeblichen Grundstücksfläche. Unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen ergibt sich bezogen auf die MU-Baufläche eine voraussichtliche Überbauung von ca. 0,9.

Im Bebauungsplan wird daher die „Regel-Überschreitungsmöglichkeit“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Form erweitert, dass mit Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind sowie durch Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ 0,95 zulässig ist (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

9.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen sind auf das Neuordnungs- und Sanierungskonzept des Investors abgestellt, welches eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudekomplexes unter weitgehender Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht.

Der Gebäudekomplex lässt sich entsprechend dem Neuordnungskonzept in 6 Baufelder untergliedern, deren bestehende und geplante Bebauung sich in Bezug auf Geschosszahl und Gebäudehöhen unterscheiden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan definierte Bereiche unterschiedlicher Geschosszahl sowie unterschiedlicher Gebäudehöhen festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für betriebsnotwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß um 1,0 m überschreiten, um die Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu schaffen.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf das Neuordnungs- und Sanierungskonzept des Investors abgestellt, welches eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudekomplexes unter weitgehender Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht.

In Orientierung an der bestehenden und geplanten Baustruktur wird für das Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

9.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

9.5 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind bei Grundstückszufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum 3,0 m tiefe Sichtfelder zum Fahrbahnrand von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender

Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

9.6 Private Grünflächen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei dem nordwestlichen Bereich des Areals handelt es sich um einen steil abfallenden Hangbereich zur Prim. Die Fläche ist mit Bäumen und Gehölzen bestanden und teilweise von der HQ-100 Linie sowie den Gewässerrandstreifen überlagert.

Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich. Der Bereich wird als private Grünfläche gesichert, der Gehölzbestand im Hangbereich zur Prim ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die daran anschließende Grünfläche (Planfläche „A2“) Fläche soll gemäß den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens als extensive Wiese mit Steinhäufen als Lebensraum für Eidechsen angelegt werden.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umwelteinwirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

Artenschutzmaßnahme A1 - Steinmauer

Anlage einer Steinmauer zwischen Bahngelände und Baugebiet als Abgrenzung und Unterschlupf für Eidechsen. Die Mauer ist als Trockenmauer (Höhe ca. 0,5 m, Steingrößen ca. 20 x 30 cm) mit möglichst vielen Spalten und Versteckmöglichkeiten anzulegen.

Artenschutzmaßnahme A2 – Grünfläche mit Steinhäufen

Anlage einer Grünfläche mit Steinhäufen im Bereich der bisherigen Lagerfläche (Planfläche: A2). Die Fläche ist als extensive Wiese 1-2 mal / Jahr zu mähen und licht und offen zu halten, um eine Verbuschung zu vermeiden. Es sind mindestens drei Steinhäufen anzulegen (Größe je ca. 2 m², Steingrößen ca. 20 x 30 cm).

Anbringen von Nisthilfen

Um einen Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten zu schaffen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens 7 Nistkästen für Vögel (geeignet für Hausrotschwanz und Bachstelzen) an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

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

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä. herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf das Artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan wird ergänzend verwiesen -

9.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- siehe hierzu Kapitel 6 „Immissionsschutz“

10 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden / Dachaufbauten / Gauban / Solar- und Photovoltaikanlagen

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Dachflächen und Fassaden sowie zur baulichen Einbindung von Solar- und Photovoltaikanlagen, wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Zu Dachformen und -neigungen werden in Anbetracht des heterogenen Planumfeldes mit bereits vielfältigen Gestaltungsformen keine Vorgaben getroffen.

Über die Regelungen zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Farbgebungen, Materialien und Gestaltungsformen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien orientieren sich insofern an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Grellfarbene oder glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.

Um eine angemessene gestalterische Einbindung und Proportionierung möglicher Dachaufbauten zu unterstützen, werden Mindestanforderungen vorgegeben: Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Pro Dachseite ist nur eine Form von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

Damit Solaranlagen nicht übermäßig in Erscheinung treten, sind diese auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen. Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sowie unter Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

10.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind daher ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

10.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, um die Übersicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie Thujen und Zypressen.

Von den Regelungen ausgenommen ist die westliche Grundstücksgrenze zur Bahnlinie (Artenschutzmaßnahme A1 – Anlage einer Steinmauer für Eidechsen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen).

11 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- u. Offenlagebeschluss	20.06.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.06.2023
Auslegungsbekanntmachung	23.06.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom 03.07.2023 bis 04.08.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom 26.06.2023 bis 28.07.2023
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss	...
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten	...