

**Bebauungsplan  
„Am Sulzerring“, I. Änderung“  
Waldshut-Tiengen**

Entwurf, 16.12.2024

**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen  
Hauptstraße 34  
79761 Waldshut-Tiengen

07741/ 833-0  
[stadt@waldshut-tiengen.de](mailto:stadt@waldshut-tiengen.de)

Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Stadtplaner (AK BW, RP)  
Unterm Georgenberg 21  
72762 Reutlingen



0160/ 6005588  
[boeffgen@t-online.de](mailto:boeffgen@t-online.de)

## BEGRÜNDUNG

### I. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
1.2	Städtebauliches Konzept	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	5

### 2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT

2.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
2.1.5	Verkehrsflächen	7
2.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
2.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.2	Örtliche Bauvorschriften	8
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
2.4	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
2.4.1	Bodenordnung	10
2.4.2	Ver- und Entsorgung	10
2.4.3	Planungsrecht	10
2.4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	11

### 3. ANLAGEN

3.1	Tabelle nach DIN 4109	11
3.2	Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Am Sulzerring“	12

## I. EINLEITUNG

### I.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen ist es erforderlich, den seit 05.03.2020 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Sulzerring“ zu überarbeiten. Während die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung in der aktuellen Fassung weiter verfolgt wird – auf die Inhalte der bisher geltenden Planfassung wird verwiesen – bezieht sich die Änderung insbesondere auf das Nutzungskonzept und funktionale Aspekte des nach wie vor beabsichtigtem Wohn- und Geschäftsgebäudes.

So reduziert sich einerseits die einst geplante Tiefgarage in horizontaler und vertikale Ausrichtung auf ein Geschoss unterhalb des Hauptgebäudes und wird durch ein viergeschossiges, öffentlich nutzbares Parkhaus im Westen des Areals ersetzt. Andererseits besteht eine erhöhte Nachfrage an innerstädtischem Wohnen, sodass im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom bisherigen Kern- (MK) auf ein Urbanes Gebiet (MU) gewechselt wird. Der Geltungsbereich der Planung, die städtebaulichen Kennziffern sowie das Erschließungskonzept verbleiben in der vorliegenden Planung hingegen weitestgehend unberührt. Zugunsten einer modifizierten Führung des Durchgangsverkehrs rund um das Klettgau-Carré wurden nach Erlangung der Rechtskraft des Vorläufer-Bebauungsplans jedoch zahlreiche Grundstückstausch- und Kaufverträge urkundlich, die eigentumsrechtlich nun Ausgangspunkt für die Vorhabensrealisierung sind.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, da die Konzeption auf eine Nachverdichtung fokussiert und bereits Baurecht gegeben ist. Aufgrund wesentlicher Veränderungen ehemals öffentlicher bzw. gewidmeter Verkehrsflächen sowie zur Bereitstellung ausreichender Parkierungsflächen wird der Bebauungsplan durch einen Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) untersetzt.

### I.2 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bebauungsplanung setzt die Konzeption ihrer Vorgängerplanung dahingehend fort, eine innerstädtische und gleichwohl untergenutzte bzw. brachliegende Fläche zu reaktivieren. Im Sinne der Innenentwicklung der städtebaulichen Ordnung wird hierbei eine, der zentrumsnahen Adresse angemessenen, intensivere und gestapelte Bodennutzung angestrebt.

Im Mittelpunkt steht ein von Westen nach Osten in seinen Gebäudehöhen gegliederter Baukomplex, der intern nochmals nach seinen Funktionen Parkhaus und Wohn- und Geschäftsgebäude unterteilt wird. Das Parkierungsgebäude dient der Aufnahme des öffentlichen Besucherverkehrs, während die eingeschossige Tiefgarage unter dem Hauptgebäude die Deckung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze übernimmt.

Während sich der entstehende Baukörper in die Maßstäblichkeit der umgebenden baulichen Strukturen integriert, sorgt ein „Stadtplatz“ in der östlichen Parzelle des ehemaligen Sulzerrings für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und stadträumliche Verknüpfung mit dem Umfeld. Nach erfolgter Öffnung der südlichen Weihermattstraße mit direkter Anbindung zur Klettgaustraße (L 159) dient der vom Geltungsbereich erfasste übrige Teil des Sulzerrings künftig als Zufahrt für den ruhenden Verkehr. Die Andienung von Handelseinrichtungen soll hingegen entlang der Heckerstraße erfolgen, um den verkehrsberuhigten Bereich im Norden nicht zu beeinträchtigen.

Nach stark gewandelter Marktsituation orientiert sich die Nutzungsmischung jedoch von einem Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt verstärkt an der Wohnnutzung, wozu ein Urbanes Gebiet als besser geeignet gilt. Gegenüber dem bislang ausgewiesenen Kerngebiet können die Nutzungen differenzierter, da störungsfreier ausbalanciert werden.

Die städtebauliche Konzeption ist bestrebt, auch Aspekte der Klimaanpassung – soweit rein planungsrechtlich möglich – zu berücksichtigen. Ein Aspekt, der unter Würdigung der örtlichen Voraussetzungen erst in der baulichen Umsetzung von Hochbauten und Freiflächen ein wirksames Instrumentarium findet.

### I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Sulzerring, I. Änderung“ umfasst mit seinem rund 0,9 ha großen Geltungsbereich die Flurstücke 395, 395/1, 395/2, 395/5, 395/12, 395/13 (tlw.), 447/1, 141/28 (tlw.), 402 (tlw.), 402/2, 402/5, 404/3 und 404/1 (tlw.) der Gemarkung Tiengen (Stand III. Quartal 2024). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der zentral im südlichen Bereich der Tiengerer Innenstadt gelegene Geltungsbereich orientiert sich an dem der Vorgängerplanung und schließt lediglich Teilbereich von Hecker- und Klettgaustraße aus. Das damit umgrenzte, fast ebene Plangebiet ist mittlerweile vollständig freigelegt und beherbergt mit Anbindung zur Heckerstraße offene Stellplätze für Besucher der Innenstadt. Den westlichen Teilbereich des einstigen Autohauses prägt eine abgesperrte Brache mit ruderalen Tendenzen. Räumlich direkt angrenzend verläuft nach Unterbrechung des Sulzerrings der neu geschaffene Zweig der Weihermattstraße.

<b>Urbanes Gebiet, davon</b>		6.200 m <sup>2</sup>
- überbaubar	GRZ 0,8	4.960 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche, davon</b>		3.040 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche	Straße „Sulzerring“	2.000 m <sup>2</sup>
- besondere Verkehrsfläche	Fußgängerbereich	1.040 m <sup>2</sup>

### I.4 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

#### • Landes- und Regionalplanung

Von der Planänderung werden keine geltenden bzw. geänderten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung berührt.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen darauf Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### • Flächennutzungsplan

Der seit 2012 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) mit öffentlichem Parkplatz dar.

Der Bebauungsplan weicht in seinen grundlegenden Aussagen zu Nutzungsflächen nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er gemäß § 8 Abs. 1 BauGB als aus diesem entwickelt gilt. Ggf. können Abweichungen von Darstellungen des FNP unter Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst werden.

#### • Märkte- und Zentrenkonzept

Das im Jahr 2012 aktualisierte und den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ergänzende Handelskonzept dient als Grundlage der Planung und zielt u.a. auf die Sicherung, Entwicklung und Ausbau der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt: Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität (Primärstandorte) im Sinne einer quantitativ und qualitativ sehr guten Versorgung der Bevölkerung sowie auf eine attraktive Stadtgestaltung. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungskerns im Stadtteil Tiengen.

## **I. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT**

### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) ist die Intention verbunden, das relativ solitäre Plangebiet nicht in Konkurrenz zu den eigentlichen Kerngebieten Tiengens, insbesondere entlang der Hauptstraße, treten zu lassen. Angestrebt wird eine maßvolle und bedarfsgerechte Nutzungsergänzung, die sich auf Einzelhandel, Wohnen und einzelne Dienstleistungen stützt.

Von der Ansiedlung ausgeschlossen werden solche Betriebe und Anlagen, die entweder in Bezug auf die Wohnnutzung zu Nutzungskonflikten, wie z.B. Lärm durch nächtliche Verkehre (z.B. Bordelle, Tankstellen) führten oder an anderer Stelle einer vielfältigen Innenstadt besser integriert werden. Des Weiteren begründet sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch im Umfeld bestehendes Planungsrecht (B-Plan „Innenstadt Tiengen“, 10/2009).

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit Grundflächen- und Geschossflächenzahl an den höchstzulässigen Werten der BauNVO für Urbane Gebiete (0,8 / 3,0; bisher 1,0 / 3,5) und entspricht der städtebaulichen Absicht eines verdichteten und zentralen Bereichs der Innenstadt. Angesichts der zur Verfügung stehenden Grundfläche ergeben sich hieraus differenzierte, gestaffelte Höhenentwicklungen der geplanten Baukörper, ohne dass bauökonomische Aspekte eingeschränkt werden. Geringfügige Überschreitung der städtebaulichen Kennziffern zugunsten des abschließend zu genehmigenden Bauvorhabens sind zulässig, da hierdurch Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe, in Form maximal zulässiger Oberkanten von First- oder Attika, überschreitet lediglich geringfügig bzw. teilweise die der umgebenden Baukörper. Im Sinne einer Adressbildung und Betonung des südlichen Eingangs zur Innenstadt wird dies jedoch ausdrücklich befürwortet., ohne das beeinträchtigende Verschattungen zu erwarten stünden.

### **2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise ergeben sich Gebäude in Form einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung und Abständen zu benachbarten Baugrundstücken. Die Regelung zielt auf eine optimale und flexible Ausnutzung des zentralen Standorts.

Aus diesem Wechsel zwischen Einhaltung von seitlichen Grenzabständen und bewusstem Heranrücken der Bebauung an den öffentlichen Straßenraum ergibt sich ein zusammenhängendes Baufenster. Die Baugrenze nimmt dabei im Süden die Bauflucht entlang der Klettgaustraße auf und bietet, wie auch am neu entstandenen Verlauf des Sulzerrings, Möglichkeiten einer für Passanten attraktiven Umfeldgestaltung.

### **2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Aufgrund des kompakten Baukörpers und zur Bereitstellung möglichst attraktiver Außenbereichsflächen sind lediglich technisch erforderliche Nebenanlagen (z.B. Trafo-, Schaltstationen) außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dementsprechend sind auch Stellplätze nur im vorgesehenen Parkhaus sowie in der Tiefgarage zulässig.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gliedert sich hier in zwei räumlich konzentrierte Bereiche: Das Parkhaus dient als Konzentration und Ersatz notwendiger öffentlicher Stellplätze, die Tiefgarage stellt Kapazitäten für Bewohner und Angestellte des Wohn- und Geschäftsgebäudes sicher.

### 2.1.5 Verkehrsflächen

Die zwischenzeitlich, grundbuchlich als auch technisch realisierte Änderung der Verkehrsführung bedingt in der Änderungsfassung die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen. Der verbliebene Teil des Sulzerrings übernimmt die Funktion einer Zufahrt von Parkhaus und Tiefgarage (Signatur: Ein- und Ausfahrt), während seine ursprüngliche Führung vom südlichen Abschnitt der Weihermattstraße übernommen wird.

Hinzu tritt eine öffentliche Verkehrsfläche, welche mit „Verkehrberuhigter Bereich“ zweckbestimmt wird. Jener Teil einer ehemaligen Stadtstraße, vom Projektträger erworben, wird damit dem Aufenthalt von Passanten gewidmet. Die konkrete, vorzugsweise klimatisch funktionale Gestaltung der Fläche obliegt einer separaten Bauausführung und verkehrsrechtlicher Anordnungen auf Grundlage nachfolgender Verfahren.

Insgesamt unterscheidet sich die Festsetzung von Verkehrsflächen gegenüber der Ursprungsplanung darin, entlang von Hecker- und Klettgaustraße fußläufige Bewegungsflächen dem Baugebiet zuzuordnen. Dies entspricht den aktuellen Eigentumsverhältnissen, ohne Funktion und Charakter der Freiflächen zu beeinflussen.

### 2.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausweislich einer schallschutztechnischen Untersuchung (Fichtner GmbH, Freiburg 9/2015; in Aktualisierung) bedingt der Verkehr insbesondere entlang der Klettgaustraße (L 159) mögliche Konflikte zwischen Schallimmissionen und den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gegen maßgeblichen Außenlärm notwendig.

Bewährt und für das Planvorhaben nachgewiesen, wird auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) zurückgegriffen. Bereits ab LPB III sind dementsprechend Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, siehe Anlage 3.1) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schallschützender Bauweise herzustellen bzw. bei sensiblen Räumen, sofern der Gebäudegrundriss keine anderen Möglichkeiten zulässt, eine schalldämmende Belüftung oder vergleichbare technische Einrichtungen vorzusehen.

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

Da der Erhalt vorhandener Gehölze bau- und anlagebedingt (z.B. durch Baustelleneinrichtung) relativ unwahrscheinlich ist, sieht die Planung ersatzweise die Anpflanzung stadtklimafester Baumarten zur Entwicklung von Raumstrukturen und vorwiegend beschatteter öffentlicher Freiflächen vor.

Hinsichtlich der geplanten Gebäude wird das Konzept auf die Begrünung von Dach- oder Fassadenflächen ausgedehnt. Beide Maßnahmen zeitigen positive Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Kühlung, Bioklima, reduzierter Albedo-Effekt). Eine Dachbegrünung fungiert zudem als Pufferspeicher für Niederschlagswasser, da ein Großteil des jährlichen Niederschlags gespeichert und verdunstet wird. Die Maßnahme sieht die Verwendung von niedrigwüchsigen, an die lokalen Standortbedingungen angepasster sowie weitgehend sich selbst weiterentwickelnder Pflanzen vor. Der Markt bietet mittlerweile sog. Leichtdächer an, die mit geringem Kostenmehraufwand realisierbar sind. Den damit leicht erhöhten Baukosten stehen neben den v.g. bauphysikalischen Effekten (Wärmeschutz) eine längere Lebensdauer und geringere Aufwendungen aufseiten der (öffentlichen) Niederschlagswasserverbringung gegenüber.

Gemeinsam sind der Grünausstattung von Freiflächen und Gebäudeteilen deren stadt- bzw. mikroklimatische Wirkungen, wie sie sich neben Biotopfunktionen in Beschattung, Filterung von Aerosolen oder Luftbefeuchtung manifestieren.

## 2.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die nachstehenden, die Landesbauordnung betreffenden Regelungen sollen insbesondere solche baugestalterischen Absichten der Planung unterstützen, die vom reinen Planungsrecht des § 9 BauGB nicht erfasst werden. Insbesondere aufgrund der „Insellage“ des Plangebiets soll bei der Bauausführung zurückhaltend auf das umgebende Ortsbild reagiert werden.

Die alleinige Zulässigkeit von Flachdächern und geneigten Dachflächen ergibt sich aus Kubatur, Raumprogramm und Volumen der beabsichtigten Baukörper. Gleichwohl bilden diese in ihrer Höhe klare Raumkanten, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Neben stadtklimatischer Effekte kommt der Dachkonstruktion die besondere Funktion zu, großflächig anfallendes Niederschlagswasser sofort zu speichern. Anderweitige Retentionsmaßnahmen sind aufgrund der baulich gewünschten Dichte nur mit enormen Aufwand bzw. nicht umsetzbar.

Weniger aus Gründen der Energieeinsparung wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel vorgeschrieben. Die Festsetzung dient der Verhinderung einer „Lichtverschmutzung“ als auch dem Schutz der Avifauna.

Bezüglich der zulässigen Werbeanlagen wird auf erprobte und ausreichende Dimensionierungen zurückgegriffen. Handels- und dienstleistungstypische Anlagen sollen sich damit zurückhaltend in den öffentlichen Raum integrieren, sodass Informationsgehalt und Hinweiswirkung ausschließlich an der Stätte der jeweiligen Leistung konzentriert werden.

Mit hydrologischen Aspekten zusammenhängend gestaltet sich hingegen die Ausführung von Verkehrs- bzw. Bewegungsflächen. Hier befördern die vorgeschlagenen Arten offener Flächenversiegelungen die Versickerung von Niederschlagswasser dort, wo es anfällt.

## 2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### • Verkehrsrecht

Im Einmündungsbereich zur L 159 sind zur Freihaltung der Annäherungssicht (gem. RAS-K) werden im Plan teil Sichtfelder eingetragen. Innerhalb jener gelten die Regelungen des Landesstraßengesetzes (LStrG) bzw. die von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (RP Freiburg) erteilten Auflagen. Die Bereiche sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen (parkende Fahrzeuge, Bewuchs u.a.) dauerhaft freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber o.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Die Sicht wartepflichtiger Fahrer, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, auf bevorrechtigte Fahrzeuge und nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, darf nicht verdeckt werden. Der Landesstraße darf kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

### • Denkmalschutz

Das Plangebiet gehört zum südlichen Stadterweiterung des mittelalterlichen Stadtkerns von Tiengen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmale bekannt. Das Flurstück 141/28 grenzt im nördlichen Bereich an die Tiengener Altstadt, welche als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG und als archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt ist.

Sollten bei der Durchführung geplanter Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84, Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkür-

zung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### • Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück 395/5 besteht ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK). Dieser Altstandort (AS Tankstelle Autohaus Hochrhein GmbH) ist in die Kategorie „B - entsorgungsrelevant“ eingestuft. Darüber hinaus gilt der Baugrund geogen bedingt als mit Arsen belastet.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz).

Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen, gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, sind die zuständigen Stellen umgehend zu informieren.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Weiterhin wird bei Gründungs- und Bodenarbeiten die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen gemäß § 37 WG der Anzeige bzw. einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Waldshut). Dies gilt auch für eine nur temporär zulässige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und Grundwasserumleitung.

#### • Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie für Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen.

Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen und Telekommunikationslinien sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Ähnliches gilt für ggf. vorhandene Gasleitungen.

#### • Schallschutz

Im Bereich der Gebäudezufahrten (u.a. TG) sind Lärmkonflikte nicht generell auszuschließen. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung von Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zu untersuchen (z.B. nach Bayerischer Parkplatzlärmstudie). Abzustellen ist dann auf die konkrete Schallausbreitung unter Berücksichtigung genehmigungsgegenständlicher Bauvorhaben (Schallreflexionen, -abschirmungen).

## 2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 2.4.1 Bodenordnung

Ein formelles Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die vom Baugebiet betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Besitz, wobei zur Umsetzung des Plan- und Bauvorhabens geringe städtische Flächenanteile hinzutreten können (ggf. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB).

### 2.4.2 Ver- und Entsorgung

Notwendige Arbeiten an Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterungen sind im Einzelnen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

- **Elektrizität/ Telekommunikation:** Die elektrische Versorgung des Plangebiets besteht weiterhin aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Die Verlegung evtl. erforderlicher Telekommunikationslinien (Kabel, DSL) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt mittels Anschluss an öffentliche Sammler innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme sind ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in die (Regen-)Wasserkanalisation nach DWA A117 vorzusehen (z.B. Zisternen). Die Verpflichtung hierfür entfällt nur dann, wenn durch Nachweis eine technische oder wirtschaftliche Machbarkeit dem Grundstückseigentümer nicht zugemutet werden kann.

### 2.4.3 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen wird. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben unterschreitet deutlich die zulässige Baufläche von 20.000 m<sup>2</sup> und steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen aktuellen Bebauungsplänen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Hinsichtlich des (besonderen) Artenschutzes werden keine Belange berührt, da eine für die Vorgängerplanung durchgeführte Relevanzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG hierfür keine Anhaltspunkte ergab.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus. Ebenfalls ist eine Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

#### 2.4.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen, Gutachten sowie für Erschließungsmaßnahmen, welche vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB).

### 3. ANLAGEN

#### 3.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3.2 URSPRUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS

