

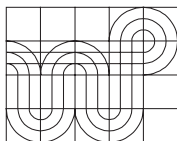
Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

ZUM
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN TANNEN IV, 1. ÄNDERUNG “ UND
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

– STAND 15.10.2021 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass und Ausgangslage	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung bzw. -änderung	3
3. Plangebiet / Geltungsbereich	3
4. Änderungsverfahren	4
5. Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	4
5.1 Planauswirkungen	4
6. Städtebauliches Konzept	5
6.1 Gesamtkonzept	5
6.2 Änderung im Geltungsbereich	5
7. Begründung zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	7
7.4 Bauweise	8
7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	9
7.7 Stellplätze und Garagen	10
7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan	10
8.1 Äußere Gestaltung	10
8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
8.3 Stellplatzverpflichtung	11
9. Die Änderungen im Wirkungsgefüge	11
10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes	12

Dieser Begründung zur Bebauungsplanänderung "Hinter den Tannen IV, 1. Änderung" liegt die Begründung zur Bebauungsplanaufstellung "Hinter den Tannen, IV" vom 20.06.2018 als Anlage bei.

1. Anlass und Ausgangslage

Die Gemeinde Staig beabsichtigt den Bebauungsplan "Hinter den Tannen IV", rechtskräftig seit 29.06.2018, in einem Teilbereich zu ändern. Der Gemeinderat hat hierzu am 17.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, das Änderungsverfahren als Bebauungsplan "Hinter den Tannen IV, 1. Änderung" einzuleiten.

Der Bebauungsplan "Hinter den Tannen IV" stellt als weiterer Realisierungsabschnitt eine Fortführung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm in Form einer Wohnbaufläche dargestellten Siedlungsentwicklung dar. Bereits zuvor hatte die Gemeinde mit der Aufstellung der Bebauungspläne "Hinter den Tannen I bis III" Abschnitte dieser Wohnbaufläche überplant, mit dem Abschnitt "Hinter den Tannen IV" wurde die Siedlungsentwicklung nach Nordwesten fortgeführt.

Abweichend vom ursprünglichen städtebaulichen Planungskonzept ist im Rahmen dieses Abschnitts das städtebauliche Gesamtkonzept dahingehend fortgeschrieben, in einem Teilbereich die Realisierung alternativer Wohnbautypologien u.a. mit der Zielstellung Wohnformen unter dem Stichwort „selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ zu ermöglichen (siehe Ziff. 6.2 der Begründung vom 20.06.2018 zum Bebauungsplan "Hinter den Tannen IV"). In Anbetracht dieser besonderen Wohnbauformen eröffnete die Planung einen größeren Spielraum als in anderen Baugebietsteilbereichen und war solchermaßen auf eine fortgeführte Konkretisierung im Zuge der weiteren Umsetzung durch noch vorzulegende konkrete Bebauungs- und Nutzungskonzepte angelegt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung bzw. -änderung

Mit der Konkretisierung des Bebauungs- und Nutzungskonzepte haben sich Abweichungen zu den bisherigen Festsetzungen ergeben, die nicht über Befreiungen ermöglicht werden können, weil sie zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Höhenlage) die Grundzüge des Bebauungsplans berühren. Die Gemeinde führt für einen Teilbereich des Bebauungsplans ein Änderungsverfahren durch. Mit der Planänderung verbunden sind Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Die (Änderungs) Planung erweist sich als nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, nachdem sie dazu bestimmt ist, die Umsetzung der planerischen Konzeption der Gemeinde mit den nunmehr maßgebenden städtebaulichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in städtebaulicher Hinsicht den aktuellen Bedürfnissen angepasste, in einzelnen Aspekten nochmals optimierte und verstärkt auf die Gewährleistung eines verträglichen Einfügens in die bestehende Hanglage ausgerichtete Wohnbebauung geschaffen werden, die als solche auch noch im Alter ein selbständiges und altersgerechtes Wohnen in Staig ermöglichen soll. Einbezogen in das Planänderungsverfahren sind auch jene auf der Grundlage der bisherigen Planung bereits bebauten Bereiche des Bebauungsplans „Hinter den Tannen IV“, um eine planabweichende Ausführung aufzugreifen und einheitliche Festsetzungen zu ermöglichen.

3. Plangebiet / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Hinter den Tannen IV".

Das Gebiet der Planänderung befindet sich nördlich des Birkenwegs, begrenzt nach Norden durch den Rosenweg und nach Osten durch öffentliche Grünfläche und betrifft die Flurstücke Nr. 288/1, 288/2, 288/3, 288/4, 288/5 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 288/6.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung sind der Plandarstellung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hinter den Tannen IV" behalten in dessen übrigen Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

4. **Änderungsverfahren**

Das Änderungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Planänderungen dienen der Konkretisierung der bisherigen Planungsziele zur Gewährleistung einer angemessenen Grundstücksbebauung im Sinne der Innenentwicklung.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

5. **Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

Die Bestandssituation und Rahmenbedingungen sind in der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung "Hinter den Tannen IV" vom 20.06.2018 beschrieben. Hierzu ergeben sich keine Änderungen.

5.1 **Planauswirkungen**

Die Umweltbelange sind in der verwiesenen Begründung und im Umweltbericht zum rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellt. Durch die Planänderungen ergeben sich keine Veränderungen zur Bewertung der Umweltbelange sowie zum Artenschutz.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept erfährt keine Änderung und ist in der Begründung des bisherigen Bebauungsplans ausführlich beschrieben.

Mit dem von Änderungen betroffenen Teilbereich am westlichen Rand des Plangebiets hat die Gemeinde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung "Hinter den Tannen IV", rechtsgültig 29.6.2018, die ursprünglichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Wohnbauentwicklung konkretisiert und neben der Realisierung der klassischen Einfamilienhausbebauung im übrigen Plangebiet ein Baufeld für die Realisierung alternativer Bautypologien wie zum Beispiel ein- und zweigeschossige Grenzbauten, Gartenhofhäuser beziehungsweise Winkelbungalows oder ähnliche Baukonzepte zur Verfügung gestellt.

6.2 Änderungsplanung

Die Baufelder C (C, C1, C2, C3) wurden im Aufstellungsverfahren dafür bereitgestellt, entsprechend den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger im Baugebiet "Hinter den Tannen" Wohnangebote realisieren zu können, die auch noch im Alter ein selbstständiges und altersgerechtes Wohnen in Staig ermöglichen. Hierzu gehört auch eine barrierefreie Erschließung der Gebäude von den angrenzenden Straßen über das Grundstück. Diese städtebauliche Zielsetzung gilt es aufgrund der topografischen Situation insbesondere in den Baufeldern C des rechtsgültigen Gesamtbebauungsplans und damit nunmehr im Geltungsbereich der Planänderung durch eine konsequente Höhenplanung und darauf abgestimmt folgende Festsetzungssituation zu gewährleisten. Einzelne Bauprojekte sind bereits verwirklicht, für die noch nicht bebauten Bereiche liegen Bebauungs- und Nutzungskonzepte vor, zu deren Umsetzung Änderungen gegenüber der bisherigen Planung erfolgen.

Auf den bisherigen Baufeldern C1 und nördlicher Teilbereich C2 sind bereits Gebäude umgesetzt. Auf dem nördlichen Teilbereich handelt es sich um einen eingeschossigen Bungalowbau mit flachem Walmdach im Rahmen der bisherigen Festsetzungen. Auf Baufeld C1 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach realisiert, das von seiner Höhenlage die nach rechtsgültigem Bebauungsplan rechnerisch am Bestandsgelände zu ermittelnde Höhenlage übersteigt. Hieraus leitet die Gemeinde u.a. die Erforderlichkeit zur Konkretisierung der Höhenlage durch Festsetzung absoluter Höhen je Baufeld ab, um über ausreichend bestimmte Festsetzungen die Höhenlage abschließend festzulegen und ein verträgliches Einfügen in die bestehende Hanglage zu gewährleisten.

Für die nun vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepte stehen im Bereich der Bebauungsplanänderung (C2, C3 und B, alle alte Bezeichnung des rechtsgültigen Planstands) teilweise die getroffenen Festsetzungen einer weiteren Umsetzung entgegen oder bedürfen auf der Grundlage fortgeführter städtebaulicher Überlegungen der weiteren Konkretisierung:

Bei der (fußläufigen) Erschließung der Gebäude in den Baufelder C3 und B alt/C4 neu verfolgt die Gemeinde eine alternative barrierefreie Erschließung durch Ausgleich der Höhenlagen halbgeschossig im Gebäude, beispielsweise durch Aufzugsanlagen, nicht weiter und konkretisiert ihre städtebauliche Zielsetzung einer barrierefreien Erschließung auf dem Grundstück durch Anpassung der Höhenlage (Zugang von den angrenzenden Straßen über eine Grundstücksmodellierung direkt in das Erdgeschoss der Gebäude). Mit der Entscheidung, im Zuge der Änderungsplanung durchgehend für alle Baufelder verbindliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in absoluten Zahlen ü.NN. in der Planzeichnung festzusetzen, wird verlässlich die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Einbindung der Gebäude in das abfallende Gelände gewährleistet und überdies dem Aspekt der Planungssicherheit und -transparenz Rechnung getragen.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse wird durch die fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen im Kontext der topografischen Bestandssituation erforderlich, auch auf diesem Wege soll für Vorhaben ein verträgliches Einfügen in die bestehende Hanglage gewährleistet werden.

Im westlichen Änderungsbereich war bisher ein Baufeld B mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Hier soll die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten entfallen und im Rahmen des bisherigen städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde in Ergänzung zu einem Wohnhaus mit betreuten Wohnungen im östlichen Teilbereich (C3) ebenfalls ein Wohnhaus mit Geschosswohnungen zulässig sein. Die sich nun abzeichnende Nachfrage solcher Wohnformen und das städtebauliche Ziel der Gemeinde, alternative Bautypologien solcher Wohnformen wie auch Geschosswohnungsbau zu fördern, hat zur Fortschreibung der gemeindlichen Planungsziele im Geltungsbereich geführt, das bisherige Baufeld B zugunsten einer Erweiterungsfläche der Baufeldkategorie C (neu C4) auszuweisen.

7. **Begründung zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Es werden nur die Änderungen der Festsetzungen erläutert und begründet; die Begründung aller Festsetzungen ist in der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung „Hinter den Tannen IV“ vom 20.06.2018 ausführlich erfolgt.

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebietsfestsetzung wird nicht geändert.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl GRZ bleibt unverändert.

An der Festsetzungskombination aus Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Wand- und Gebäudehöhe bzw. durch die maximale Zahl der Vollgeschosse wird festgehalten. Die Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe erfolgt auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die tatsächliche EFH ist die unter Beachtung der in der Planzeichnung festgesetzten EFH und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der zulässigen Abweichung nach oben und unten von jeweils 0,30 m tatsächlich ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen durch Änderung und Ergänzung bezüglich Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse wird durch die fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen im Kontext der topografischen Bestandssituation erforderlich. Die Gemeinde möchte hierdurch die den gemeindeentwicklungspolitischen Vorstellungen entsprechenden Bauvorhaben realisieren und deren städtebauliche Setzung und Höhenlage abschließend festlegen. Dadurch wird für die Vorhaben ein verträgliches Einfügen in die bestehende Hanglage gewährleistet.

Für das Baufeld C1 erfolgt eine neue Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Die Höhe wurde bisher über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt; mit der neuen Festsetzung erfolgt eine abschließende und transparente Höhenbegrenzung. Die zulässige Gebäudehöhe von max. 9,0 m lässt die drei zulässigen Vollgeschosse ohne Einschränkung zu; das realisierte Bauvorhaben erreicht die maximale Gebäudehöhe nicht.

Im Baufeld C3 und dem neu bezeichneten Baufeld C4 werden die Gebäudehöhen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse weiter differenziert. Im westlichen Baufeld C4 neu wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse entsprechend reduziert. Damit wird die städtebauliche Einbindung gestärkt.

Der bisherige Bebauungsplan ließ im Baufeld C3 maximal drei Vollgeschosse zu, ohne eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen. Wie in Baufeld C1 wird nunmehr eine maximale Gebäudehöhe, jedoch geringer von 7,2 m, festgesetzt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenlagen, im Baufeld C3 liegt diese gegenüber dem Baufeld C1 rund 1,45 m hö-

her, kann ein Gebäude auf Baufeld C3 maximal die absolute Gebäudehöhe ü.NN. des Gebäudes auf Baufeld C1 erreichen.

Auch die maximale Gebäudehöhe im Baufeld C4 (vormals B) ist mit einer Rücknahme des zulässigen Maßes verbunden. Bisher können im Baufeld B Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu 6,0/4,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0/9,0 m bei geneigter Dachform realisiert werden. Die Gebäudehöhe wird nunmehr bei zulässigem Pult- und Flachdach auf 6,5 m begrenzt und eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt; hiermit ist eine wirksame Beschränkung der Höhenentwicklung getroffen. Mit der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der südlichen Baugrenze nach Norden wird das städtebaulich wirksame Gebäudevolumen von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere Unzuträglichkeiten in der Höhenentwicklung zu vermeiden und sollen ein verträgliches Einfügen in die bestehende Hanglage gewährleisten.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Änderung wird zukünftig die Höhenlage der baulichen Anlagen wie im überwiegenden Baugebiet in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers und die bestehende Topografie mit absoluten Höhen (EFH) festgesetzt. Davon darf mit der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH nach oben und unten jeweils um maximal 0,30 m abgewichen werden. Damit ist die Höhenlage nun für die Grundstücke selbst und gegenüber den Nachbargrundstücken abschließend festgesetzt.

Mit der Festlegung, im Zuge der Änderungsplanung nunmehr durchgehend für alle Baufelder verbindliche Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in absoluten Zahlen ü.NN. in der Planzeichnung festzusetzen, wird eine verlässliche aufeinander abgestimmte Gebietsentwicklung gewährleistet und auch auf diesem Wege Planungssicherheit und Transparenz hergestellt sowie der aktuellen Rechtsprechung zu § 18 BauNVO Rechnung getragen.

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplanstand erhalten alle Baufelder/Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung die getroffenen Festsetzungen der Höhenlage wie folgt:

Für das Baufeld C1 neu wird eine EFH von 521,20 m.ü.NN. festgesetzt. Dies bedeutet eine Veränderung gegenüber der bisherigen festgesetzten Höhenlage; diese beträgt nach bisher gültiger Ermittlung der Höhenlage (als Mittelwert der Geländehöhen an den Grundstücksecken) ca. 520,30 m.ü.NN. Da das im Baufeld C1 errichtete Gebäude abweichend hiervon, nämlich auf eine Höhenlage von 521,20 m.ü.NN. realisiert wurde, vermag die neu festgesetzte Höhenlage der Änderungsplanung die gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan bestehende Abweichung aufzufangen.

Für die Baufelder C1.1 neu und C2, werden die bisher rechnerisch zu ermittelten Höhenlagen des nördlichen und südlichen Baufeldbereichs nunmehr durch absolute Höhenlagen ohne Abweichungen festgesetzt. Dies entspricht auch dem realisierten Gebäude im nördlichen Baufeldbereich C2.

Die bisher rechnerisch zu ermittelnde Höhenlage des Baufeld C3 läge bei ca. 522,00 m.ü.NN. und wird nunmehr mit 522,65 m.ü.NN. zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung einer barrierefreien Gebäudeerschließung von den angrenzenden Straßen über eine Grundstücksmodellierung festgesetzt. Selbst unter Inanspruchnahme der zulässigen Abweichung von 0,30 m nach oben bleibt die Höhenlage im Verhältnis zur erhöhten angepassten Höhenlage auf Baufeld C1.

Im Baufeld B alt, das nun als C4 neu bezeichnet ist, erfolgt die Festsetzung bei 523,30 m.ü.NN. zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung einer barrierefreien Gebäudeerschließung von den angrenzenden Straßen über eine Grundstücksmodellierung. Aus der

Anhebung der Höhenlage ergeben sich im Ergebnis keine wesentlichen städtebaulich wirksamen Auswirkungen oder unzumutbare Beeinträchtigungen, da mit der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der südlichen Baugrenze nach Norden das Gebäude im höheren Teilbereich des Baufelds räumlich verortet und ein Aufstreben über das natürliche Gelände nach Süden vermieden wird.

Aus der nun getroffenen Festsetzung durch Eintrag absoluter Erdgeschossfußbodenhöhen in Meter über Normalnull (m.ü.NN) ergeben sich weder baufeld-/grundstücksbezogen noch im städtebaulichen Kontext zu den übrigen Baufeldern/Grundstücken wesentliche Einschränkungen oder erhebliche Nachteile gegenüber der Bestandsplanung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

7.4 **Bauweise**

Die Bauweise wird im Änderungsbereich einheitlich auf die Zulässigkeit einer offenen Bauweise ausschließlich für Einzelhäuser geändert. Damit wird der gemeindlichen städtebaulichen Zielvorstellung gefolgt, eine gegliederte Baustruktur unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu erreichen. In Abstimmung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird damit eine der topografischen Situation angemessene Bebauung unter Erhalt von hangabwärts führenden Durchblicken nach Süden gewährleistet.

Die Realisierung anderer in der offenen Bauweise zulässigen Bauformen wie Doppelhäuser können im übrigen Baugebiet, Hausgruppen in einem Teilbereich, (Bebauungspläne I-IV) realisiert werden.

7.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Konkretisierung der Bauvorhaben auf den Baufeldern C3 und C4 führen zu einer Verfestigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Baufelder. Vor dem Hintergrund des gemeindlichen Ziels, alternative Wohntypologien mit altersgerechten Wohnformen sowie in Teilen auch mit Betreuungsangeboten zu realisieren, konnte die zugelassene Bebauung auf den Baufeldern C3 und C4 zwischenzeitlich konkretisiert werden, dies führt zu einer Weiterentwicklung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts innerhalb des Änderungsbereichs.

Auch zur barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses (vgl. Ziffer 7.3 Anpassung Höhenlage) des gewünschten Nutzungsbausteins Seniorenwohnen sollen die Gebäude im jeweils nördlichen Baufeldbereich positioniert werden, damit ist zudem die höhenmäßige Einbindung in das abfallende Gelände gewährleistet. Konsequenterweise wird die südliche Baugrenze in den Baufeldern C3 und C4 zurückgenommen. Damit wird ein unbebauter Streifen gesichert, der unter anderem eine Durchgrünung des Plangebiets über private Gartenflächen fördert.

Das Abrücken der Baugrenze im Baufeld C3 von der südlichen Grundstücksgrenze gegenüber Baufeld C1 umfasst 5,5 m, von vormals 2,5 m laut Bestandsplan, auf 8,0 m im Rahmen der Planänderung.

Im neuen Baufeld C4 wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden ebenfalls zurückgenommen. Mit der Rücknahme auf einen Abstand von 9,50 m zu vormals 2,5 m, erfolgt eine Vergrößerung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um 7,0 m.

Die Rücknahme der Baugrenze führt, zusammen mit der Begrenzung der Gebäudehöhe, zu einem tatsächlichen Abrücken der zukünftigen Bebauung von den südlichen Grundstücksgrenzen. Dies kann auch geometrisch über den Sichtwinkel, als aufstrebende Linie zwischen Grundstücksgrenze und möglicher Taufkante, ermittelt werden. Der Sichtwinkel visualisiert das durch Gebäude eingeschränkte Sichtfeld; der Sichtwinkel der Bestandsplanung von bis zu 60° verflacht sich mit der Planänderung auf 48° im Bereich Baufeld C3, und 40° im Bereich Baufeld C4.

Die Anpassung der Baugrenzen wie oben beschrieben, sichert räumlich die unbebaute Fuge. Die Festsetzung des Bebauungsplanänderungsentwurfs, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen nicht zugelassen werden soll, würde jedoch insbesondere in Bezug auf die südliche Baugrenze zu erheblichen und von der Zweckbe-

stimmung des Vorhabens aus betrachtet nicht gerechtfertigten Einschränkung der Nutzung der den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen führen. Daher soll eine Überschreitung, jedoch nur mit Terrassenanlagen, in einem festgelegten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden. Somit kann mit entsprechenden Belägen eine barrierearme Nutzung der Freiflächen als Terrassen realisiert werden und die funktionalen Anforderungen einer angemessenen und zweckbestimmten Grundstücksnutzung erreicht werden, bei der sich beispielsweise auch Rollstuhlfahrer oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen barrierefrei auf den Außenbereichen in der Nähe der Gebäude bewegen können. Die Terrassenflächen hierfür sollen entsprechend den Erfordernissen räumlich dimensioniert und baulich gestaltet werden können, was mit der Zulässigkeitsregelung für Terrassen erst erreicht werden kann. Die Planfestsetzung entspricht damit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, den Bewohnern und Bewohnerinnen eine umfassende Teilhabe und hohe Lebens- und Wohnqualitäten zu ermöglichen.

Unter Inanspruchnahme der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen verbleiben im Baufeld C3 weiterhin 4,75 m und im Baufeld C4 weiterhin 8,50 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze als unbebaute Gartenfläche mit ausreichendem Flächenumfang zur Bepflanzung erhalten, um die angestrebte Durchgrünung dieses Bereichs zu erhalten.

Da die Höhenlage einer barrierefrei zu erreichenden Terrassenfläche der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht, wurden die Auswirkungen getroffener Festsetzung bezüglich der topografischen Einbindung als städtebauliches Ziel als Maß der Höhendifferenz zwischen Höhenlage Terrasse und Geländehöhe an der südlichen Grundstücksgrenze überprüft. Diese Höhendifferenz können selbst unter Inanspruchnahme einer zulässigen Überschreitung der Höhenlage der festgesetzten EFH als zulässige Böschungen flacher als im Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite nach Ziffer II, 3.3 der örtlichen Bauvorschriften) ausgebildet werden. Alternativ kann die Höhendifferenz von maximal 1,75 m auch mit zulässigen Stützmauern bis 1,2 m Höhe oder einer Kombination von Stützmauer und Böschung raumverträglich überwunden werden.

Mit der Rücknahme der Baugrenzen durch die Planänderung Stand 30.10./ 15.11.2019 und folgende Planstände erfolgt eine räumliche Verortung der baulichen Anlagen im nördlichen Baufeldbereich und berücksichtigt dabei das Planungsziel, die überbaubare Grundstücksfläche von den südlichen Baugrundstücken etwas abzurücken. Die Baufenstertiefe beträgt auf Baufeld C3 nunmehr ca. 22 m und auf Baufeld C4 ca. 20,5 m. Bei Ausbildung einer angemessenen Gebäudevorzone zum Rosenweg, in der auch der Höhenausgleich zur barrierefreien Erschließung erfolgen muss, wird das Baufenster bzw. die Baufenstertiefe durch das Gebäude wie städtebaulich vorgesehen ausgenutzt. Innovative Wohnungstypologien des gemeinschaftlichen altersgerechten Wohnens weisen überwiegend große Gebäudetiefen auf und werden voraussichtlich die Baufenstertiefe weitgehend ausnutzen. Daher muss zur Gewährleistung eines barrierearm nutzbaren Freibereichs wie durch eine Terrasse, hierfür eine gesonderte Regelung getroffen werden. Dies erfolgt durch die ausnahmsweise maßbegrenzte Zulässigkeit zur Überschreitung der Baugrenze mit Terrassenflächen; aufgrund der Topografie, Baufensterzuschnitt und der hieraus städtebaulich zu erwartenden hang parallelen Gebäudeausrichtung ist die Terrassenausrichtung nach Süden zu erwarten und dort auch wie nachfolgend erläutert städtebaulich maßvoll einfügend möglich.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung ist im Änderungsbereich entfallen. Städtebauliches Ziel ist u.a. die Realisierung von unterschiedlichen Wohnungen im Geschossbau. Unter anderem die öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltungen zur Gebietsentwicklung im Gebiet "Hinter den Tannen, 4. Abschnitt" im April 2016 und März 2017 zum Thema zukünftiger Wohnwünsche in Staig haben die Nachfrage nach Wohnungen im Geschossbau, als Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus, aufgezeigt. Dies war dann städtebauliche Grundlage der Gebietsausweisung der C-Felder in der Ausgangsplanung. Mit der Planänderung soll das Angebot zur Realisierung solcher Wohnformen durch das weitere Baufeld (C4, vormals B) ergänzt werden. Dieses Ziel ist am Standort mit den vorgestellten Bebauungskonzepten sehr

gut umzusetzen. Diese erreichen nunmehr ein Nutzungsangebot, um die gewünschte altersgerechte Versorgung am gewählten Standort umzusetzen.

Für das Konzept ist über die Weihungstraße und den anbindenden Rosenweg eine angemessene und leistungsfähige Erschließung gegeben. Die Hanglage sowie die differenzierten Höhenfestsetzungen sichern eine dem Bauungs- und Nutzungskonzept angemessene Baukörperstruktur und ermöglichen dabei eine organische Gebäudestaffelung im Gebiet.

7.7 Stellplätze und Garagen

In den Baufeldern C1 bis C4 gilt die Flächenbegrenzung und räumliche Ordnung von Stellplatzanlagen auch für offene Stellplätze.

Im Rahmen der Konkretisierung der Bauungs- und Nutzungskonzepte für die Baufelder C3 und C4 wurden unterschiedliche Parkierungskonzepte vorgestellt und durch die Gemeinde geprüft. Neben der Realisierung von Stellplätzen in Tiefgaragen, die aufgrund der Hanglage und Zufahrt von der topografischen höheren Seite am Rosenweg im Flächenumfang technisch-funktional begrenzt ist und nur einen Anteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen kann, sind Stellplätze auch oberirdisch herzustellen. Flächen für Stellplätze sind zwischen den Baufeldern C3 und C4 ausgewiesen, um deren Standort räumlich zwischen den geplanten Gebäuden zu konzentrieren.

Eine Aufstellung ausschließlich entlang des Rosenwegs soll aus städtebaulichen Gründen wegen einer Beeinträchtigung der Straßenansicht vermieden werden. Deshalb ist die zulässige Fläche am Rosenweg auf Baufeld C3 begrenzt.

Um die Fuge zwischen den Baufeldern als Parkierungsstandort zu sichern, werden auf einem begrenzten Streifen von 17 m Breite Flächen für Stellplätze auch südlich der überbaubaren Grundstücksfläche (südliche Baugrenze) festgesetzt. Die Fläche hält einen Abstand von 4,0 Metern zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Es sind nur offene Stellplätze zulässig, die dem Ziel einer unbebauten Fuge (vgl. Ziffer 7.5, Rücknahme Baugrenze) nicht entgegen stehen.

Im Vergleich zur Änderungsplanung sind im rechtsgültigen Bebauungsplan Stellplätze innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und damit aufgrund des bisherigen Abstands der Baugrenzen von 2,5 m zur Grundstücksgrenze über die gesamte Baufeldlänge zulässig. Die nunmehr getroffene räumliche Beschränkung berücksichtigt und fordert gleichzeitig ein flächensparendes Stellplatzkonzept.

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

Dachbegrünung

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird für die überwiegend im Gebiet zu erwartenden Flachdächer festgesetzt. Damit verbunden ist ein ökologischer Beitrag zur verzögerten Regenwasserableitung, Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Anlage von Grünstrukturen. Die Maßnahme hat damit Vermeidungs- und Minderungsfunktion.

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

8.1 Äußere Gestaltung

Dachgestaltung

Im Änderungsbereich wird die Dachgestaltung unter Beibehaltung einer Flexibilität einheitlich zum Gesamtgebiet geregelt.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stützmauern und Böschungen

Für die Baufelder C3 und C4 wird zu den bisherigen gestalterischen Festsetzungen der Stützmauern jeweils ein einzuhaltender Abstand zu angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt; dies dient der Gebietsverträglichkeit einer notwendigen Geländehöhengestaltung durch Abstufung topografischer Höhenversätze innerhalb des Grundstücks. Es wird mit der Festsetzung gewährleistet, dass in ihrer Bauhöhe angemessene Stützmauern als höhenvermittelnde Elemente zur Gestaltung der unbebauten Flächen eingesetzt werden. Damit kann eine sich einfügende städtebaulich-landschaftsplanerische Freianlagengestaltung gesichert werden, in die sich im Bereich der unbebauten Flächen die hierfür notwendige Bepflanzung gut integrieren lässt.

Die Zulässigkeit von Stützmauern in ihrer Höhe und Staffelung bleibt unverändert. Weiterhin sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und es dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander errichtet werden. Die Festsetzung gilt auch außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung durch die früheren Bebauungsplanteile; die Festsetzung gewährt daher gebietstypische Stützmauern zum Umgang mit der topografischen Situation.

8.3 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung, die bisher einen reduzierten Nachweis von 1,0 ST/WE bei Seniorenwohnungen vorsah, wird von dieser nutzungsbezogenen Regelung auf eine Staffelung nach Wohnungsgrößen geändert.

Im Baufeld C₃ und C₄ ist danach für jede Wohnung mit einer Wohnflächengröße unter 70 m² nur ein Stellplatz herzustellen; bei Wohnungen über 70 m² bleibt die Stellplatzverpflichtung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohnung.

Allgemein bleibt die Festsetzung eines erhöhten Stellplatznachweises von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit bestehen.

9. Die Änderungen im Wirkungsgefüge

Das geänderte Festsetzungsregime, insbesondere im Zusammenwirken aus Höhenbegrenzung, Höhenlage und überbaubarer Grundstücksfläche, entfaltet ein der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde entsprechendes weiter konkretisiertes und in sich abgestimmtes Ordnungssystem. In der Gesamtbetrachtung gegenüber der Bestandsplanung des rechtsgültigen Bebauungsplans bedeutet die Änderungsplanung eine den Anforderungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen fortgeschriebene Bauleitplanung.

Im Rahmen der Änderungsplanung erfolgte eine vergleichende Betrachtung dieser Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung „Hinter den Tannen IV“, um die Auswirkungen bezüglich der bereits bebauten Grundstücke sowie der noch unbebauten Grundstücke abzuschätzen und in einer planerischen Abwägung zu bewerten. Für die bebauten Grundstücke waren dabei über den Bestandsschutz hinaus mögliche Beeinträchtigungen zu ermitteln und wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, was mit den getroffenen Festsetzungen entsprechend den obigen Ausführungen auch gelingt.

Hierzu wurden sowohl die quantitativen Festsetzungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Gebäudehöhe, Höhenlage) wie auch die räumlich-ordnenden Festsetzungen (u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen) in ihrem Wirkungsgefüge vergleichend bewertet.

Die Änderungen beziehen sich sowohl auf die bebauten wie auch unbebauten Baufelder, um eine in sich abgestimmte Gesamtplanung ohne absehbar wesentliche Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandsplanung zu erzielen. Mit der vorliegenden Planung können die

Begründung

Stand 15.10.2021

durch die Gemeinde formulierten städtebaulichen Ziele nunmehr im planerischen Kontext der Baugebietsentwicklung umgesetzt werden.

10. **Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

aufgestellt:
Stuttgart, den 30.10.2019 / 15.11.2019
letztmalig ergänzt: 15.10.2021
Wick+Partner