

**Gemeinde Immendingen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften sowie  
Veränderungssperre**

# „Ortskern Immendingen“

**28.03.2022**

## Ziele und Zwecke der Planung

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Planungsrechtliche Festsetzungen



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70193 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 67-0  
Fax: 07 11 / 9 67 67-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Immendingen steht in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor Entwicklungen, die die Gemeinde nachhaltig verändern können. Der Ortskern Immendingens selbst befindet sich in einem stetigen städtebaulichen Wandel und ist derzeit vor allem durch den hohen Schwerlastverkehr auf der Schwarzwaldstraße und den städtebaulichen Herausforderungen, die hiermit in Zusammenhang stehen, gekennzeichnet.

Die Ortsmitte von Immendingen ist heute stark durch seine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Städtebauliche Missstände wie ausgeprägte Mindernutzungen und Leerstände von Erdgeschosszonen, welche Mängel in der Gestaltung sowie der Bau-substanz aufzeigen, schwächen die Ortsmitte in ihrer Funktion als Kernort. Einher geht dies vor allem auch wegen der starken Verkehrsbelastung auf der Schwarzwaldstraße, welche eine starke Trennwirkung ausübt. Die Ortsmitte wird somit ihrer Funktion als Versorgungs- und Begegnungsfunktion nicht gerecht und hat verbesserungswürdige Auswirkungen auf die Attraktivität des Gesamortes als Wohn- und Aufenthaltsstandort.

Durch die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums wandelt sich die Gemeinde Immendingen vom militärischen Stützpunkt zum Standort für Automobil- und High-Tech-Unternehmen. Es lassen sich insgesamt nachhaltige Entwicklungschancen als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort prognostizieren. Ebenfalls soll langfristig mit dem Ersatzneubau der Donautalbrücken sowie der Ortsumfahrung Immendingens die Schwarzwaldstraße entlastet werden.

Diese Planungen ermöglichen eine Entwicklung der Ortsmitte zu einem funktionalen Kernort mit Versorgungs- und Begegnungsfunktion. In diesem Rahmen entsteht das Potenzial für Nachverdichtung und die Implementierung weiterer Nutzungen wie Dienstleistung, Handel sowie zusätzliche Wohnangebote. Zur Entwicklung der Ortsmitte zu einem lebendigen Begegnungsort nehmen die Neugestaltung der öffentlichen Räume sowie die Stärkung und Sicherung von Grün- und Freiraumstrukturen eine wichtige Rolle ein.

Im Jahr 2015 wurden in Anerkennung dieses Entwicklungspotentials bereits eine städtebauliche Grobanalyse sowie ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

Das Ziel der Gemeinde Immendingen ist es zukünftig den Bereich der Ortsmitte in seiner Funktion als Ortskern zu stärken und langfristig zu sichern.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für das ca. 1,8 ha große Gebiet gefasst.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

## **2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

### **2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Immendingens, inmitten des Ortskerns und ist über die Schwarzwaldstraße, die Bachzimmerer Straße und den Schlossplatz voll erschlossen.

Durch die Planung soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des zentralen Quartiers vorbereitet und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

### **2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das vorliegende Bebauungsplangebiet selbst hat eine Gesamtgröße von ca. 17.900 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die vorgenannte Voraussetzung. Die maximale Grundfläche liegt damit unterhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

### **2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

### **2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

**-> Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.**

## **2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

### **2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

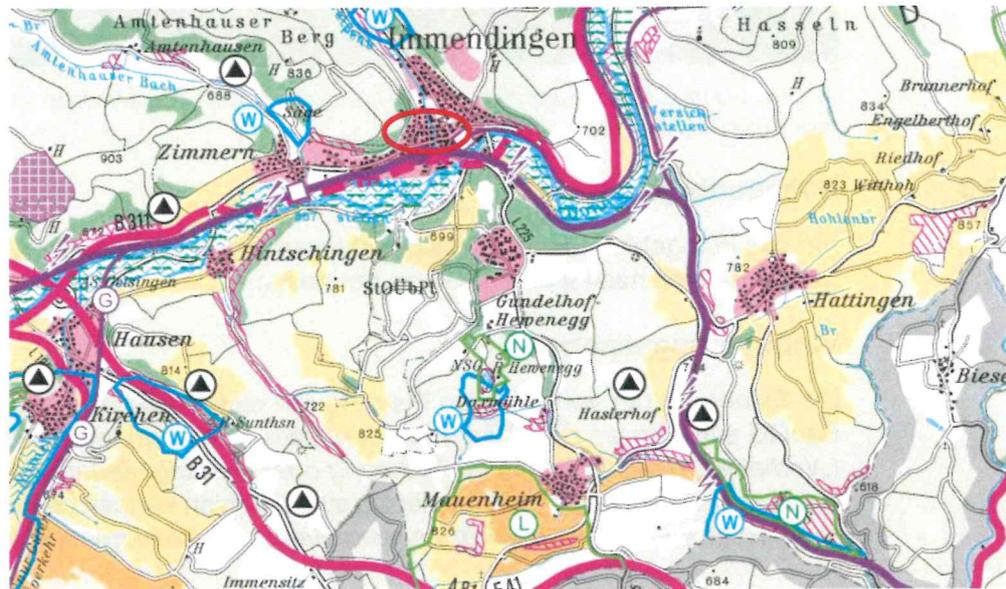
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch im weiteren Verfahren statt.

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalverband Nordschwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit Plangebiet in rot

Der Regionalplan Nordschwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.03.2003 ordnet die Stadt Immendingen als Unterzentrum ein und liegt auf der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen - Tuttlingen (- Meßkirch). Gemeinsam mit der Stadt Geisingen hat Immendingen die Funktion eines Doppelzentrums. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche festgelegt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen wurde am 12.04.2000 genehmigt. Dieser stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Mischgebietsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dar. Da derzeit geplant ist, für das Plangebiet ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen vom 14.04.2000 mit Plangebiet in rot

### 3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Bauvorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 3.4 Veränderungssperre

Zur Sicherung der vorliegenden Planung soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Dies bedeutet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB („Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben“) nicht zulässig sind. Hiervon können allerdings „Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen stehen“.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

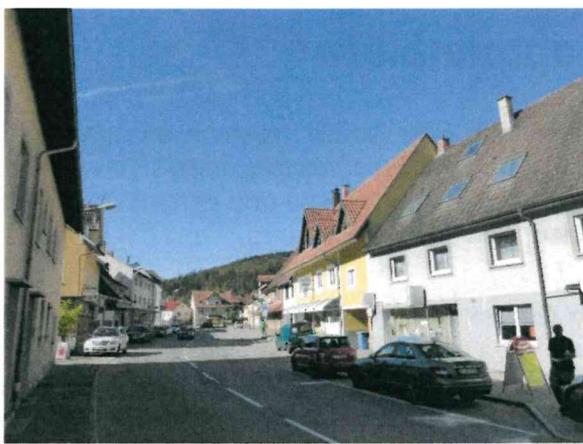
### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Immendingen gehört zum Landkreis Tuttlingen und liegt an der Oberen Donau. Die große Kreisstadt Tuttlingen liegt nordöstlich in etwa sieben Kilometern Entfernung, der Autobahnanschluss an die BAB A81 etwa fünf Kilometer westlich.

Immendingen befindet sich im Naturraum Baaralb und Oberes Donautal im westlichen Teil der Großlandschaft der Schwäbischen Alb.

### 4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet „Ortskern Immendingen“ liegt nördlich der B 311 (Schwarzwaldstraße) im zentralen Ortskern. Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich der nördliche Ortskern mit Verwaltungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen: das Rathaus, die Pfarrkirche St. Peter und Paul, die Donauhalle als Veranstaltungsstätte, die Schlossschule sowie verschiedene Sporteinrichtungen. Das Gebiet sowie auch die direkte Umgebung sind überwiegend durch kleinteilige Bebauungsstrukturen mit gemischter Nutzung geprägt.



Blick in die Schwarzwaldstraße vom Kreisverkehr



Turngasse



Kindergarten St. Joseph mit Schlossplatz



Öffentliche Grünfläche zwischen Kindergarten und Weibenbach

### 4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

1, 1/1, 174/7, 174/10, 179/2, 180, 181, 181/3, 182, 182/1, 186, 188, 189, 189/1, 190, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 201/1, 221205, 207, 208, 209, 210, 211, 211/1, 212, 213, 214, 216, 217/3, 218, 220, 222, 217, 223, 224, 227/5.

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Immendingen“ im Lageplan vom 28.03.2022.

## 5 Städtebaulicher Rahmenplan

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat einen städtebaulichen Rahmenplan für die langfristige Entwicklung des Plangebietes erstellt. Das Konzept sieht eine Aufwertung des Plangebiets zu einer funktionalen und attraktiven Ortsmitte vor. Die Mischung verschiedener Nutzungen und die Stärkung öffentlicher Räume stehen dabei im Vordergrund.

Baufelder mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen gliedern das Gebiet, ermöglichen Nachverdichtung und schaffen klare Räume. Die Bachzimmerer Straße und Schwarzwaldstraße erhalten eine klare städtebauliche Kante zur Raumgliederung. Entlang der Schwarzwaldstraße entsteht ein Schwerpunkt für Dienstleistung, Nahversorgung, Büros und flankierenden Wohnnutzungen. Im nördlichen Bereich ist ein Wohnschwerpunkt mit möglichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten vorgesehen. Die Kita und die Pflegewohnanlage als soziale Einrichtungen, decken die benötigte Nachfrage für Immendingen ab und befinden sich abgeschieden von belasteten Verkehrsräumen innerhalb des Quartiers, nicht angrenzend an die das Quartier begrenzenden Straßen. Dadurch kann einem Personenkreis mit besonderen Anforderungen (Kinder, Senioren, körperlich und geistig beeinträchtigte Personen etc.) ein geschützter und sicherer Raum mit Aufenthaltsqualität angeboten werden.

Neben der Aufwertung der Schwarzwaldstraße zu einem Begegnungsort stellen die Neugestaltung des Bachzugangs und die Qualifizierung der öffentlichen Grünflächen wichtige Elemente des Konzepts dar. Ebenso sollen die privaten Grünflächen als Rückzugs- und Grünstandorte mit wichtigen biologischen Funktionen gesichert werden.

Die Verknüpfung des gesamten Ortskerns soll durch eine fußläufige Erschließung in Richtung Norden (Rathaus, Bibliothek, Kirche, Schulen, Donauhalle) gestärkt werden. Die Schwarzwaldstraße erhält durch aufwertende Maßnahmen und neue Erdgeschossnutzungen ihre historische Bedeutung als „Einkaufsstraße“ mit innerörtlicher Versorgungsfunktion zurück.



Städtebaulicher Rahmenplan, Stand März 2022

Der städtebauliche Rahmenplan stellt erste Planungsüberlegungen im Sinne eines Flächenlayouts dar. Diesen Rahmenplan gilt es in den nachfolgenden Planungsschritten weiter zu verfeinern und zu detaillieren.

Zur Sicherung der Planung ist angedacht für den vorliegenden Geltungsbereich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Dies ermöglicht städtebauliche Fehlentwicklungen, die sich nicht im Rahmen der vorliegenden Ziele und Zwecke der Planung bewegen, auszuschließen und somit eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

## 6 Vorüberlegungen für planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie einleitend erwähnt ist das vorliegende Gebiet vorwiegend durch eine gemischte Nutzung geprägt, was auch dem langfristigen städtebaulichen Ziel entspricht und beibehalten werden soll. Die Baunutzungsverordnung bietet für die Entwicklung einer gemischten Nutzung zwei Baugebietstypen:

1. Das **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO und
2. das **urbane Gebiet** nach § 6a BauNVO.

Im vorliegenden Fall bietet das urbane Gebiet gegenüber dem Mischgebiet eine Reihe von Vorteilen, die eine bessere Feingliederung des Gebietes ermöglicht. Anders als im Mischgebiet, bedarf es hier keiner ausgewogenen Nutzungsmischung

zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, sodass bedarfsgerecht gesteuert werden kann.

Grundsätzlich ist eine Dreigliederung des Plangebietes angedacht, indem jedes Teilgebiet des urbanen Gebietes Nutzungsschwerpunkte abbildet.

### 6.1.1 Urbanes Gebiet MU 1

In diesem Bereich sind überwiegend Dienstleistungs-, Nahversorgungs- und Büroangebote angedacht, um die Schwarzwaldstraße als Begegnungs- und Einkaufsstraße entsprechend ihrer historischen Bedeutung zu revitalisieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen flankierende Wohnnutzungen entsprechend des § 6a Abs. 4 BauNVO vor allem auf die oberen Geschosse beschränkt werden, so dass ein Angebot für die vorgenannten Nutzungen in den Erdgeschossen geschaffen werden kann. „Reine Wohngebäude“ sollen hier nur als Ausnahme zugelassen werden.

Entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete, sollen folgende Nutzungen **zugelassen** werden:

**Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe** sollen das Rückgrat der Schwarzwaldstraße bilden. Nutzungen wie Nahversorger, Cafés und Restaurants sowie gewerbliche Nutzungen, beleben die wichtige städtebauliche Front. Durch die Orientierung der Gebäude und Nutzungen in Richtung Süden, beruhigen sie gleichzeitig auch die dahinterliegenden schutzbedürftigen städtebaulichen Strukturen und stützen somit die städtebaulichen Ziele des MU 3 und der Gemeinbedarfsfläche.

**Anlagen für Verwaltungen** sowie für **kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sollen den vorangegangenen Ausführungen folgend, an dieser Stelle **ausgeschlossen** werden, da diese Nutzungen im „ruhigeren“ und geschützten Quartiersinneren etabliert und langfristig gesichert werden sollen. Die hohe Verkehrsbelastung sowie die aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte fehlenden Frei- und Grünräume, bieten im Bereich des MU 1 keine geeigneten Standorte für diese Nutzungen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden **ausgeschlossen**, da die hiervon ausgehenden Störeinflüsse nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik im zentralen innerörtlichen Bereich passen.

Auch **Tankstellen** entsprechen nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Ortsmitte. Diese verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des Wohnumfelds befürchtet.

### 6.1.2 Urbanes Gebiet MU 2

Im urbanen Gebiet MU 2 kann das **Wohnen verstärkt** auch im Erdgeschoss stattfinden, was aber gewerbliche Nutzungen nicht gänzlich ausschließen soll. Hierzu sollen **Geschäfts- und Büronutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe** zugelassen werden. **Ebenfalls zugelassen** werden sollen, anders als im MU 1, **Anlagen für Verwaltungen, kirchliche und kulturelle Zwecke**, da diese das bestehende Nutzungsangebot im Ortskern komplettieren können.

Um mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen und das städtebauliche Ziel der Stärkung der Schwarzwaldstraße zu stützen, sollen in diesem Bereich

**Einzelhandelsbetriebe** sowie **Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen** bzw. nur **ausnahmsweise zugelassen** werden. Dieses Vorgehen berücksichtigt auch die bestehenden schutzwürdigen sozialen Nutzungen, die sich bereits im Kern des Quartiers in Bau befinden.

Neben den vorgenannten ausnahmsweise zulässigen bzw. ausgeschlossenen Nutzungen, sollen **Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen** werden. Derzeit befindet sich im Quartierskern, im Bereich des MU 3, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Seniorenwohnungen in Bau, sodass weitere Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht notwendig sind und der Bedarf ausreichend abgedeckt ist. Diese Nutzungen zielen z. B. auf den Umgang mit einem Personenkreis, der besondere Anforderungen an Barrierefreiheit und Erreichbarkeit stellt. Die Erschließungssituation entlang der hochfrequentierten Bachzimmerer Straße und der Ecksituation zum Schlossplatz, erlaubt hier beispielsweise keine sicheren Hol- und Bringverkehre von mobilitätseingeschränkten Personen, da aufgrund der städtebaulich räumlichen Situation mit hoher Dichte, auf kleingliedriger Grundstücksstruktur, hierfür nicht genügend Platz vorhanden ist. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde ist hierfür das angedachte MU 3 der richtige städtebauliche Standort, da dieser sämtliche Anforderungen erfüllt.

Ein Bedarf an Anlagen für **sportliche Zwecke** wird hier ebenfalls nicht gesehen, da sich die gemeindlichen Sportanlagen, mit einem umfangreichen Angebot, nördlich des Plangebietes in räumlicher Nähe befinden. Wie auch im urbanen Gebiet MU 1 sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht und werden ausgeschlossen.

### 6.1.3 Urbanes Gebiet MU 3

Aufgrund der vorgenannten Nutzungsgliederungen und den aktuellen baulichen Entwicklungen, werden in diesem Bereich verstärkt **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen**. Hier befinden sich derzeit eine Tagespflegeeinrichtung sowie Seniorenwohnungen in Bau. Insgesamt entstehen 30 Wohnungen für das betreute Wohnen, eine Pflegewohngemeinschaft mit acht Plätzen und eine Tagespflege mit Platz für 20 Personen. Durch großzügige Terrassen und Aufenthaltsflächen, kann ein umfassendes nutzungsangepasstes Angebot fernab vom fließenden Verkehr, gemacht werden. Mit der Erschließung über die Turngasse und der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen sowie dem Bau einer Tiefgarage, kann den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer und Bewohner voll Rechnung getragen werden. Aufgrund des städtebaulich optimalen Standortes befinden sich Einrichtungen wie die bestehende Apotheke, Nahversorgungsangebote wie Metzgerei und Bäckerei in fußläufiger Entfernung. Dies stützt das städtebauliche Ziel der „Gemeinde der kurzen Wege“. In direkter westlicher Nachbarschaft befindet sich der bestehende Kindergarten „St. Joseph“, sodass hierdurch auch gesellschaftliche Synergieeffekte im Sinne eines Mehrgenerationenquartiers gewonnen werden können.

Den städtebaulichen Zielen der anderen urbanen Gebiete folgenden, wird aber auch für langfristige bauliche Entwicklungen der Grundstein gelegt, jedoch das Thema **Wohnen** als Schwerpunkt gesetzt, um Nutzungskonflikte entsprechend auszuschließen.

Folgende Nutzungen sollen **zugelassen** werden: **Wohngebäude** sowie **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**.

**Ausgeschlossen**, entsprechend der vorangegangenen Begründungen für die urbanen Gebiete 1 und 2 werden: **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und**

### **Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen.**

Aufgrund des städtebaulichen Zieles an diesem Standort ein ruhiges und geschütztes Quartier zu etablieren, werden auch **Büro- und Geschäftsgebäude** sowie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** ausgeschlossen. Diese Nutzungen gehen einher mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und stehen somit diametral entgegen den erklärten Zielen.

## **6.2 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindergarten**

In dieser Fläche besteht bereits der gemeindliche Kindergarten „St. Joseph“. Dieser soll an dieser Stelle langfristig gesichert werden, um den örtlichen Bedarf an Betreuungsplätzen sicher zu stellen. Damit zusammenhängend soll auch der großzügige Frei- / Grünbereich gesichert werden, der ein ausgewogenes Betreuungskonzept ermöglicht.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll vor allem durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden.

Grundsätzlich findet in dieser Hinsicht eine starke Orientierung am Bestand statt, die jedoch stellenweise auch eine Nachverdichtung in die Höhe, vorsieht.

Als Maßstab für die maximale Grundfläche dient der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete, der 0,8 beträgt. Stellenweise, um private Grünflächen zu sichern und deren Bestand fortzuentwickeln, werden Bereiche mit einer geringeren Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Dies trifft vor allem auf das Gebiet MU 2 zu.

Die bestehenden Gebäude umfassen überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse, teilweise auch mit zusätzlichem Dachgeschoss als Vollgeschoss. Das derzeit in Bau befindliche Gebäude im Quartierskern umfasst vier Geschosse (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss), was als Obergrenze für die Weiterentwicklung des Quartiers angesehen wird.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Bereits heute sind die Grundstücke so bebaut, dass diese vornehmlich zu den Straßen hin orientiert sind. Dies ist auch für die Zukunft das städtebauliche Ziel, wird jedoch in ausgewählten Bereichen durch Nachverdichtungspotentiale in der Quartiersmitte ergänzt. Die im städtebaulichen Rahmenplan aufgezeigten Baufelder entsprechen weitestgehend den maximal möglichen überbaubaren Grundstücksflächen, die jedoch in einer konkretisierenden Planung verifiziert werden müssen.

## **6.5 Bauweise**

Entlang der Schwarzwaldstraße und der Bachzimmerer Straße ist die geschlossene Bauweise vorherrschend. Dies dient vor allem der Ausbildung einer ruhigeren Quartiersmitte, durch die schallabschirmende Wirkung. Für diese Bereiche soll auch zukünftig eine geschlossene Bauweise vorgesehen werden.

In den zentralen Bereichen soll eine offene Bauweise mit Grenzabständen umgesetzt werden.

## 7 Weiteres Verfahren

Wie im Kapitel ausgeführt, stellt der vorliegende städtebauliche Rahmenplan einen ersten Schritt dar. Als nächstes werden konkretisierende Planungsschritte unternommen, die die Vorüberlegungen weiter verfeinern.

Das Baugesetzbuch sieht für das Bebauungsplanverfahren Beteiligungsschritte vor, indem sowohl die Öffentlichkeit als auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in die Planung eingebunden werden. Dies findet zu gegebener Zeit, nach Vorlage detaillierter Bebauungs- und Festsetzungsvorschlägen, statt.

Immendingen, den 29.03.2022



Manuel Stärk  
Bürgermeister