

## **Begründung**

zur Bebauungsplanänderung

### **„Konrad-Adenauer-Straße zw. Gebäude 54 & 62“**

in Albstadt-Truchelfingen

- Entwurf –

#### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Anfang der 70er Jahre entschieden sich die beiden Städte Ebingen und Tailfingen dazu gemeinsam einen Generalverkehrsplan aufzustellen. Ziel war es einen gemeinsamen Weg für die zukünftige Entwicklung im Bereich Städtebau und Verkehr zu finden, denn „die künftige Entwicklung unserer Städte darf nicht einer Fülle von isolierten Einzelentscheidungen oder gar dem Zufall überlassen bleiben“ (Dr. Hoss & Kiesecker, 1970, Generalverkehrsplan Ebingen - Tailfingen, Stuttgart).

Die Analyse des Verkehrszustandes zeigte, dass die Verkehrsbelastung auf der L360 im Bereich Truchelfingen, bereits hoch war. Dieser Bereich sollte auch im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung eine wichtige Verbindungsfunktion übernehmen und damit würde die Verkehrsbelastung voraussichtlich weiter steigen. Als Lösung wurde daher unter anderem vorgeschlagen, die L360 4-spurig auszubauen, was jedoch von der Straßenbauverwaltung untersagt wurde. Alternativ wurde vorgeschlagen eine Entlastungsstrecke östlich der Schmiecha auszubauen. Gemäß des Generalverkehrsplanes bietet dies jedoch keine langfristige Lösung, bei steigenden Verkehrszahlen.

Im Jahr 1982 wurde der Bebauungsplan „Wiesäcker II“ aufgestellt. In diesem wurde dargestellt, dass von der alten Planung einer zweiten Verbindungsstraße zwischen Ebingen und Truchelfingen abgesehen wird. Stattdessen soll die L360 4-spurig ausgebaut werden. Da jedoch im Ortsbereich von Truchelfingen, südlich des Rathausplatzes, kein 4-spuriger Ausbau möglich ist, sollte die L360 aufgespaltet werden. Der Nord-Süd-Verkehr sollte weiterhin über die bestehende Trasse geführt werden. Der Süd-Nord-Verkehr sollte über eine Parallelstraße geführt werden. Diese sollte im Bereich des vorliegenden Plangebietes beginnen und den Osthang hinaufführen, um die dortigen Siedlungsflächen mit anzubinden.

Da auch diese Planung nicht umgesetzt wurde und die L360 Anfang der 2000er neu ausgebaut wurde, wird der planungsrechtlich festgesetzte Anschlusspunkt für die Aufspaltung der Fahrbahnen nun nicht mehr benötigt. Das Ziel der Planung ist es daher das Flurstück 1848/1, das bisher am meisten von der festgesetzten Straße negativ beeinflusst wird, wieder

einer Bebaubarkeit zuzuführen. Durch die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche wird ein großes, innerstädtisches Flurstück wieder nutzbar gemacht.

## **2. Örtliche Planung**

### **2.1 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan „Wiesäcker II / Robert-Mayer-Str.“, rechtskräftig seit 1993, vor.

Bei dem bisher geltenden Bebauungsplan „Wiesäcker II / Robert-Mayer-Str.“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan setzt im Norden ein Mischgebiet (MI) fest, in dem drei Vollgeschosse, sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 zulässig ist. Im Süden, auf Flst. 1848/1, ist dagegen ein eingeschränktes Gewerbegebiet, mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6, festgesetzt. Im Norden ist die offene Bauweise vorgeschrieben, im Süden die abweichende Bauweise.

Im Zentrum des Plangebietes übernimmt der Bebauungsplan die zweispurige Straße, mit entsprechenden Sichtfeldern, aus dem Bebauungsplan „Wiesäcker II“ aus dem Jahr 1982.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie zur Art der baulichen Nutzung, entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen im Plangebiet.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **3. Angaben zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Truchtlfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,43 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

278/5, 1847/2, 1848/1, 1848/3, 1867/4, 1867/5,

Das Plangebiet wird begrenzt:

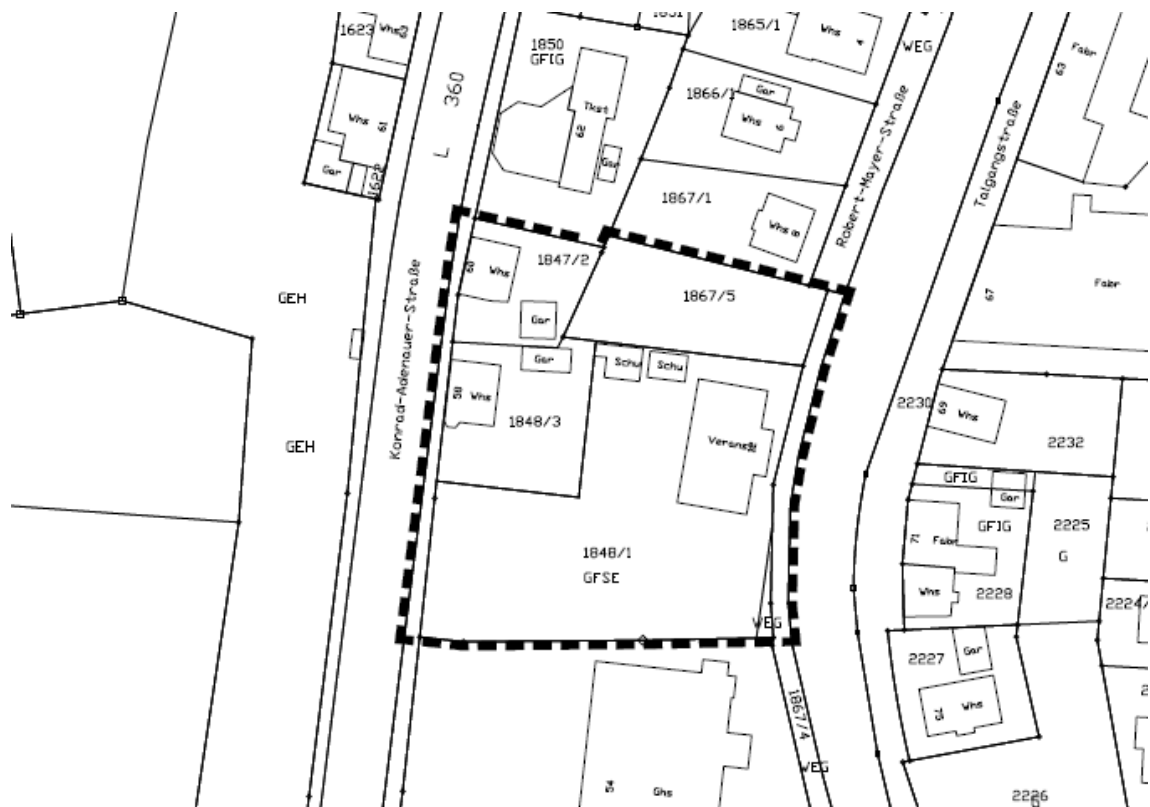
Im Norden: Flst. 1850 und 1867/1

Im Osten: Flst. 463 (Schmiecha)

Im Süden: Flst. 1845/1

Im Westen: Flst. 278 (Konrad-Adenauer-Straße)

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



#### 4. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die wieder nutzbar gemacht und der Nachverdichtung dienen soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt. Der Flächennutzungsplan muss nicht berichtigt werden.

#### 5. Städtebauliche Konzeption

Bei der vorhandenen Bebauung im Gebiet und bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eine heterogene Bebauungsstruktur. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und Nutzungen treten Baukörper unterschiedlicher Größe und Dachformen auf. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung im Gebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung wurde auf eine städtebaulich vertretbare Höhenfestsetzung im Gebiet geachtet. Dies soll sicherstellen, dass sich Neubauten insbesondere in ihrer Höhe in den Bestand einfügen. Aufgrund der bereits vorhandenen heterogenen Dachformen wurde beispielsweise auf eine Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet.

Die Erschließung des Areals erfolgt nach wie vor über die umgebenden Straßen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen im und um das Plangebiet ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung von Gebäuden soll durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO standortbezogen geregelt werden. Hierzu erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Festlegung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe sowie darauf aufbauend die Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude, bzw. die max. Gebäudehöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (m ü. NN) für die überbaubaren Flächen vorgegeben und sind damit vermessungstechnisch exakt definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als oberer Bezugspunkt der Fußbodenhöhe die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen. Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird somit die grundsätzliche Höhenlage der Gebäude im Gelände detailliert geregelt.

Die EGH darf maximal 0,5 m von der festgesetzten EGH abweichen. Dies soll eine ausreichende planerische Flexibilität bei der exakten Platzierung des Gebäudes im Gelände ermöglichen.

Für die weitergehende Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhe festgesetzt, jeweils bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt.

#### **6.2.2 Grundflächen- / Geschossflächenzahl**

Die Dichte der Bebauung auf den Flächen des Mischgebietes orientieren sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung. Um eine bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, wird die bisher im Mischgebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 wird generell zugelassen. Hierdurch soll die Schaffung einer ausreichenden Parkierung auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet weiterhin mit 1,0 festgesetzt. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausnutzung der Bebauung garantiert werden.

### **6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Das bereits bestehende Baufenster aus dem Bebauungsplan „Wiesäcker II / Robert-Mayer-Str.“ im Norden des Plangebietes, wird übernommen und an die bestehende Bebauung angepasst. Das bestehende Baufenster im Süden wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches geschlossen. Stattdessen werden auf Flst. 1848/1, dass zuvor primär für die öffentliche Verkehrsfläche von einer Bebauung freigehalten werden musste, zwei neue Baufenster geschaffen.

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

#### **6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplätze nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

#### **6.5 Verkehrsfläche**

Der Geltungsbereich ist bereits über die Konrad-Adenauer-Straße und Robert-Mayer-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Gehwege entlang der Konrad-Adenauer-Straße und in Verlängerung der Robert-Mayer-Straße bleiben erhalten.

#### **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer besseren Grundwasserneubildung und dem Schutz der Bodenfunktionen.

#### **6.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Da im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan „Wiesäcker II / Robert-Mayer-Str.“ neue überbaubare Bereiche geschaffen werden und die GRZ erhöht wird, soll durch das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot ein Ausgleich geschaffen werden.

#### **6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung und Beleuchtung sind Maßnahmen im Sinne dieser Festsetzung zu dulden.

### **7. Örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1 Bedachung**

Zur Sicherung der Qualität des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

#### **7.2 Einfriedungen, Stützmauern**

Um eine Mauerwirkung gegenüber Angrenzern zu vermeiden, wird eine Staffelung von erforderlichen Stützmauern vorgeschrieben.

#### **7.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Vermeidung großflächiger Versiegelungen und als Beitrag zum Erhalt heimischer Grünflächen, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Bereiche gärtnerisch anzulegen sind.

#### **7.4 Niederspannungsfreileitungen**

Aus baugestalterischen Gründen ist die Neuanlage von oberirdische Niederspannungsleitungen unzulässig.

## 8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit erarbeitet und wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

### 9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

### 9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnah zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, so wird das Niederschlagswasser, sowie das Schmutzwasser durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt abgeleitet.

### 9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,4 ha
Fuß- und Radweg	ca. 0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 0,43 ha

Albstadt, den .....

.....

Gerhard Penck  
Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone  
Sachbearbeiter/in