

## Begründung

### Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“

#### Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen

#### Zollernalbkreis

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltschutz
  - 7.1 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Grundwasser
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung
  - 9.2 Stromversorgung
  - 9.3 Müllentsorgung
  - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.5 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 10.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 10.6 Leitungsrecht
  - 10.7 Grünflächen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Dacheindeckung
  - 11.2 Belagsflächen / Freiflächen
  - 11.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer
  - 11.4 Niederspannungsleitungen
12. Flächenbilanz

#### Ermittlung der betroffenen Umweltbelange als gesonderter Teil der Begründung

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Albstadt gehört zum Zollernalbkreis. Sie ist Mittelzentrum und liegt etwa in der Mitte zwischen Stuttgart und Bodensee auf der Schwäbischen Alb. Das Stadtgebiet umfasst 13.441 ha und zählt 45.328 Einwohner (Stand 30.06.2017).

Zum Stadtgebiet von Albstadt gehören neben dem Stadtteil Ebingen noch acht weitere Stadtteile. Ebingen ist mit 19.229 Einwohnern (Stand: 30.06.2017) der größte Stadtteil von Albstadt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich zwischen Zieglerstraße und Küferstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Zieglerstraße - Glaserstraße“ (rechtskräftig seit 26.07.1969) und die Bebauungsplanänderung „Sigmaringer Straße / Zieglerstraße“ (rechtskräftig seit 10.07.2010).

Die Bebauungsplanänderung ist auf Grund folgender Ziele erforderlich:

### Bebauungsplan Teilbereich 1

In den letzten Jahren hat sich in dem Quartier zwischen Zieglerstraße und Krämerstraße (Teilbereich 1) die Nutzungsstruktur stark verändert. Auf dem ehemaligen Schlachthof-Areal befindet sich die Lebenshilfe mit Werkstätten und Wohngebäuden. In einem ehemaligen Betriebsgebäude haben sich unter anderem die Agentur für Arbeit, eine Reparaturwerkstatt für Haushaltsgeräte und ein Feinkosthändler angesiedelt. Im Osten des Quartiers befinden sich Wohngebäude.

Mit der Bebauungsplanänderung wird im Teilbereich 1 auf die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur eingegangen und das Ziel verfolgt, dieses Quartier städtebaulich neu zu gliedern.

### Bebauungsplan Teilbereich 2

Die Schmiedstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Durchgangsstraße vorgesehen. Es war geplant, sie an die Küferstraße anzubinden. Der östliche Teil der Schmiedstraße wurde nicht realisiert und die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche wurden in den vergangenen Jahren bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich 2 werden die Verkehrsflächen neu geordnet. Die tatsächlichen Verhältnisse werden berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Die Stadt Albstadt betreibt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Neben zahlreichen Konzepten und Bebauungsplänen zur Arrondierung, Verdichtung von Siedlungsgebieten und Revitalisierung von Brach- bzw. Konversionsflächen (bspw. die ehemalige Wirk- und Strickwarenfabrik „Rehfuß und Stocker“, das Wohnbaugebiet „Stiegel-Nord“ und auch das ehemalige „Schlachthof-Areal“) gehört hierzu die Bebauung und Nachverdichtung von Baulücken.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen und zielgerichteten Innenentwicklung wird im Teilbereich 2 des Änderungsgebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden hierzu leicht angehoben. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine maßvolle Innenentwicklung möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Festsetzungen an die heutigen baulichen Anforderungen anzupassen.

### 3. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichsfläche handelt, die nachverdichtet und neu gegliedert werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 14.950 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze des § 13a Abs. 1 BauGB von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird.
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen. Von der Möglichkeit des Absehens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht Gebrauch gemacht.

### 4. Überörtliche Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Albstadt dem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ Albstadt/Balingen/Hechingen zu und weist sie als Mittelzentrum aus. Sie liegt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt – (Sigmaringen). Der Landesentwicklungsplan formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.2):

- Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum bilden mit ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für den benachbarten Ländlichen Raum.
- Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum sollen so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- Die Bildungs- und Versorgungsangebote sollen bedarfsgerecht ausgebaut und die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- Zur Bewältigung des Strukturwandels und der zum Teil starken Einbrüche in traditionellen Industriebranchen sind ausreichende und qualitativ geeignete Standortangebote für Gewerbe und Dienstleistungen bereitzustellen. Für die insbesondere in industriegeprägten Verdichtungsgebieten anzustrebende Ausweitung des Dienstleistungsbereichs sind gegebenenfalls auch mögliche Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen in Betracht zu ziehen.
- Zur Vermeidung verdichtungsbedingter Standortbeeinträchtigungen sind Planungen und Maßnahmen zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung sowie zur umweltverträglichen Bewältigung des Verkehrsaufkommens erforderlich.
- Die Stadt Albstadt wird im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum eingestuft und hat damit Zentralitätsfunktion.

#### 4.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan Neckar Alb (2013) gehört die Stadt Albstadt zum Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum. Im Regionalplan ist der Stadtteil Albstadt-Ebingen als zentralörtlicher Versorgungskern mit mittelzentralem Einzelhandelsschwerpunkt und als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt.

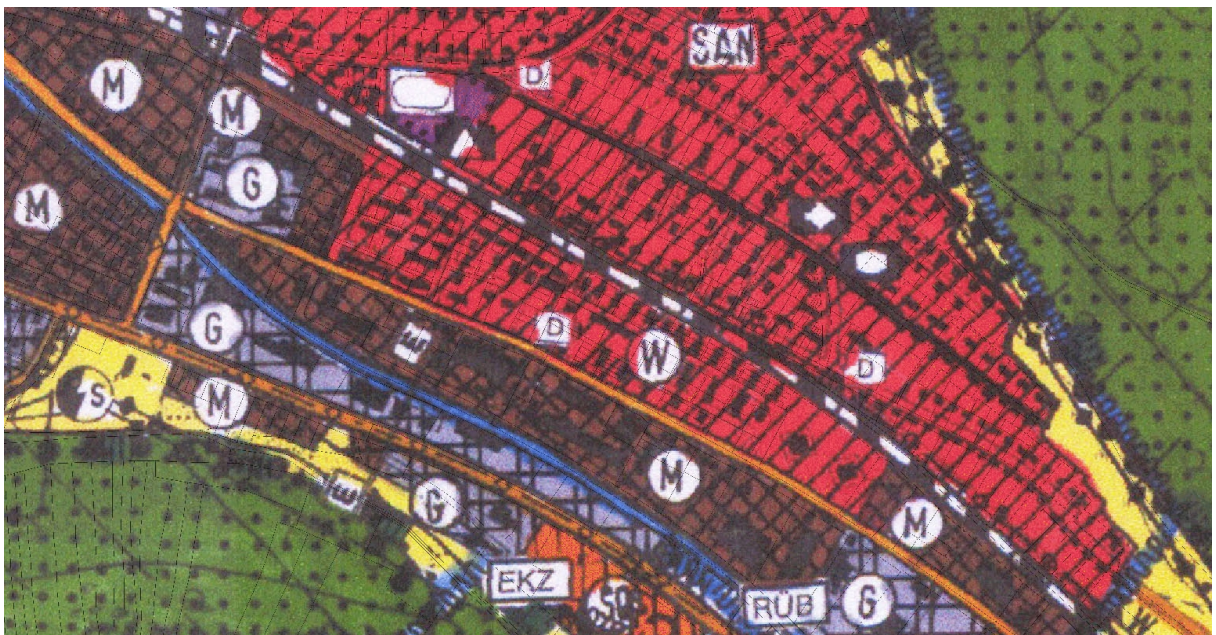
Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns und der Ergänzungsstandorte. Nach Kapitel 2.4.3.2 des Regionalplans sind daher im Plangebiet keine Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, welche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, zulässig.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, rechtswirksam seit 18.07.2006) sind im Teilbereich 1 Mischbauflächen und Gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Das Gebiet des Teilbereichs 2 ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen im Teilbereich 1 entsprechen damit nicht dem Flächennutzungsplan. Da sich die Nutzungsstruktur jedoch verändert hat und die Änderung des Bebauungsplans auf die tatsächliche Nutzung eingeht, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Teilgebiet 1 im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 18.07.2006) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz

### 5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ziegler - Berliner Str.“ (genehmigt am 27.12.1967) verläuft südlich der Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“. Der Bebauungsplan „Sigmaringer Straße, Ehestetter Weg, Bach Nr. 1 und Metzgerstraße“ (genehmigt 04.12.1964) verläuft zwischen Ehestetter und Sigmaringer Straße südlich des Teilbereichs 2 der Bebauungsplanänderung.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 wird begrenzt von der Schlachthofstraße im Norden, der Krämerstraße im Osten, der Sigmaringer Straße im Süden und der Zieglerstraße im Westen. Der Teilbereich 2, entlang der Schmiedstraße liegt südlich der Schlachthofstraße, westlich der Küferstraße, nördlich der Sigmaringer Straße und östlich der Schmiedstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung folgende Grundstücke:

#### Teilbereich 1:

Flurstücke Nr. 4731/6, 4730/1, 4730/2, 4741/1, 4741/4, 4742/2, 4742/1, 4742/9, 4742/8, 4742/11, 4742/12, 4742/5, 4742/6, 4742/10, 4742/4, 4742/6, 4742/7, 4737, 4736, 4731/7, 4731, 4731/9, 4731/8, 4731/4.

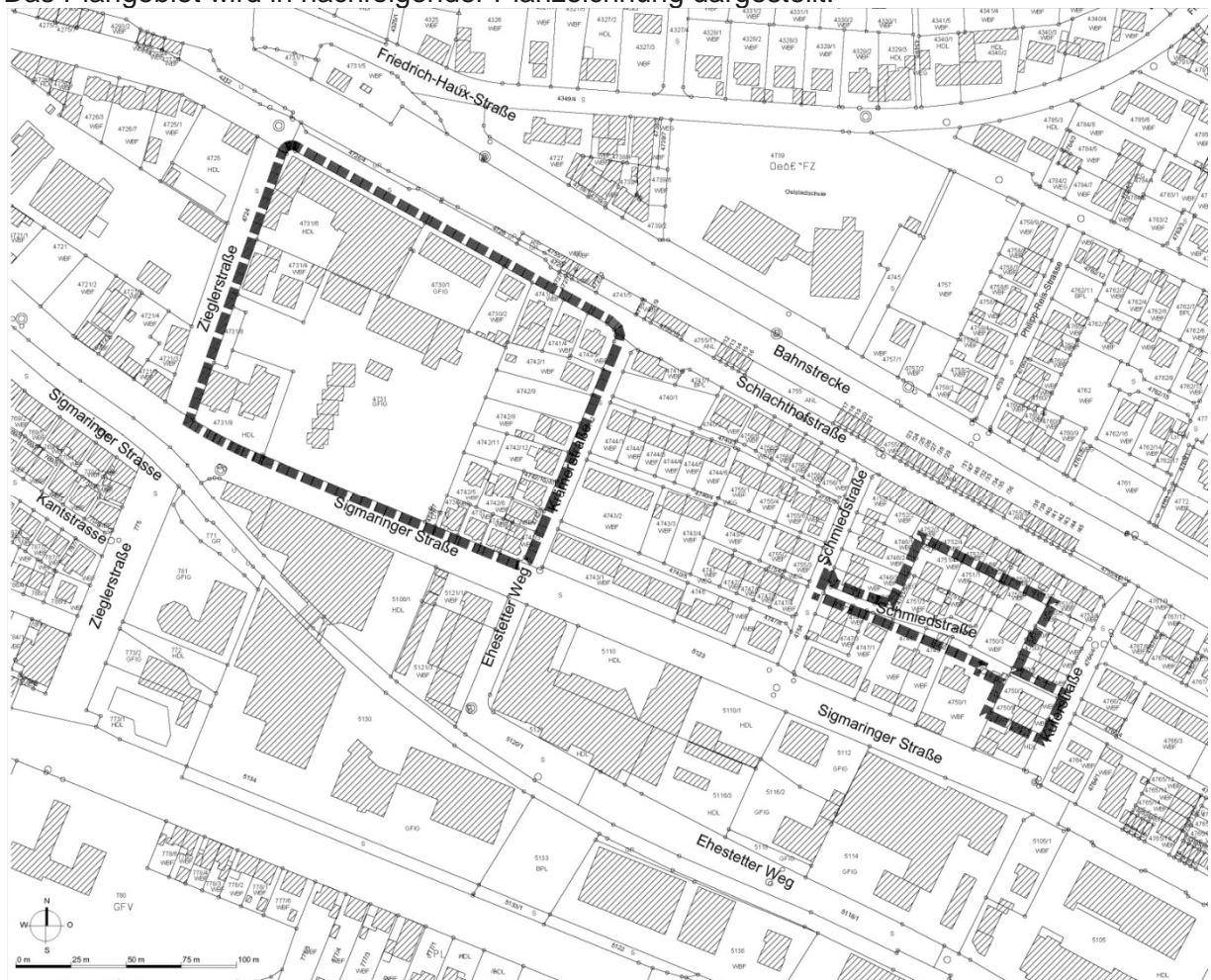
Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2,05 ha.

#### Teilbereich 2:

Flurstücke Nr. 4754/1, 4750/3, 4750/4, 4751/1, 4751/2, 4751/3, 4751/4, 4751/5, sowie Teilflächen von 4748, 4749, 4750/1.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,29 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße – Küferstraße“



## **6.2 Örtliche Rahmenbedingungen**

Nördlich des Plangebiets verläuft parallel zur Schlachthofstraße die Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen. Südlich verläuft die Sigmaringer Straße. Nach Norden schließt an das Plangebiet zum Großteil Wohnbebauung an. In der weiteren Umgebung sind vor allem Mischbauflächen und Gewerbeflächen ausgewiesen. Das Gelände im Plangebiet ist von Norden nach Süden leicht abfallend.

## **7. Umweltverträglichkeit**

### **7.1 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange**

Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht durch zusätzliche Versiegelung ein Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, welcher durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird. Von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird nicht Gebrauch gemacht.

### **7.2 Artenschutz**

Zwischen April 2015 und Januar 2016 wurde durch Herrn Dipl.-Biol. Jonas Scheck eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Prüfung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nur für die Artengruppe Vögel und nur unter bestimmten Voraussetzungen zu erwarten. Zur Bewältigung der Konflikte wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.3 Grundwasser**

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 Kellerräume / Untergeschosse wasserdicht zu errichten sind.

## **8. Städtebauliche Konzeption**

### **8.1 Erschließung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich 2 werden die Festsetzungen zu Verkehrsflächen an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst und diese planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung der hier ermöglichten Nachverdichtung ist über die Schmiedstraße gesichert.

### **8.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Mit der Bebauungsplanänderung (Teilbereich 1) wird auf die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur eingegangen und das Ziel verfolgt, dieses Quartier städtebaulich neu zu gliedern. Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet entfällt und wird als Mischgebiet festgesetzt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung**

Die Wasserversorgung sowie die Niederschlags- und Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

## 9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

## 9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

## 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

## 9.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

#### Teilbereich 1

Ziel ist es, einen Übergang zwischen Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Das Quartier zwischen den bestehenden Mischgebieten westlich der Zieglerstraße und den östlich angrenzenden Reinen Wohngebieten (WR) bildet den Übergang der unterschiedlichen Nutzungen. Daher wird der Bebauungsplan Teilbereich 1 wie folgt gegliedert:

Die Flurstücke 4730/1, 4731, 4731/4, 4731/6, 4731/7 und 4731/9, welche den westlichen Teil des Teilbereichs 1 ausmachen, werden als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet ist mit Blick auf die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb (Agglomerationsverbot für Einzelhandelsbetriebe) in zwei Teilgebiete gegliedert.

Im Teilgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Gegenwärtig sind zwei Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die überbaubare Fläche im Teilgebiet MI 1 beträgt ca. 1.730 m<sup>2</sup>. Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im Erdgeschoss angesiedelt und ihre Verkaufsfläche beträgt durchschnittlich ca. 50% der Gesamtfläche. Dabei ist angesichts der weiteren zulässigen Nutzungen nicht damit zu rechnen, dass sich im Teilgebiet MI 1 ausschließlich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Somit ist gesichert, dass den Zielen des Regionalplans (Kapitel 2.4.3.2) entsprochen ist.

Im Teilgebiet MI 2 sind gegenwärtig keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Auf Grund der Ziele des Regionalplans sind sie im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im östlichen Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Gebäudestruktur ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses umfasst die Flurstücke 4730/2, 4736, 4737, 4741/1, 4741/4, 4742/1, 4742/2, 4742/3, 4742/4, 4742/5, 4742/6, 4742/7, 4742/8, 4742/9, 4742/10, 4742/11 und 4742/12.

#### Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 soll eine zielgerichtete Innenentwicklung stattfinden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zieglerstraße – Glaserstraße“ (rechtskräftig seit 26.07.1969) werden übernommen. Der Bereich wird weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

### Teilbereich 1

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Teilbereich 1 durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im derzeit festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gilt eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse liegt bei Z = III. Für das Mischgebiet am Knotenpunkt Sigmaringer Straße / Zieglerstraße sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie drei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“ wird das Maß der baulichen Nutzung einheitlich bei einer GRZ von 0,8, GFZ von 1,6 und drei Vollgeschossen festgesetzt. Bei der bisher gültigen Art der baulichen Nutzung in einem Großteil der Fläche (GEE) liegt das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet bzw. ihre Erhöhung im Bereich des bestehenden Mischgebiets werden diese Obergrenzen überschritten.

Die Überschreitungen der Obergrenzen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung werden wie folgt begründet:

Die Festsetzung der GRZ und GFZ beeinträchtigt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht, da

- die Werte von der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich abgeleitet wurden,
- die Besonnung und Belichtung der Gebäude (Bestandsgebäude) nicht verschlechtert wird,
- bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorherrscht und die Werte nur für einen untergeordneten Teil der Fläche erhöht werden,
- der entstehende Ausgleichsbedarf durch planinterne Maßnahmen gedeckt wird,
- die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und
- sonstige öffentliche Belange der Planung nicht entgegen stehen.

Im Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet bestehen aktuell unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: die GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,4, die GFZ zwischen 0,4 und 0,7. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Tatsächlich sind die Grundstücke im Bereich der Wohngebiete jedoch bereits durchschnittlich bis zu 40 % ihrer Fläche überbaut.

Im Sinne der Innenentwicklung soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im innerörtlichen Bereich gewährleistet werden. Eine festgesetzte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 entspricht dabei einer dem Gebiet angemessenen Nachverdichtung und Nutzung.

### Teilbereich 2

Mit dem Ziel einer nachhaltigen und zielgerichteten Innenentwicklung wird im Teilbereich 2 eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,8 angehoben.

## 10.3 Bauweise

### Teilbereich 1

Durch die abweichende Bauweise werden im Mischgebiet Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Dies ergibt sich zum Einen aus dem Ziel der Bebauungsplanänderung, im Bereich der Lebenshilfe längere Gebäude zuzulassen und zum Anderen aus den bereits bestehenden Gebäuden, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets gilt die Festsetzung der offenen Bauweise ohne die vorgeschriebene Form der Häuser unverändert weiter.



## Teilbereich 2

Mit der Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ist eine maßvolle Innenentwicklung möglich. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern bzw., im südöstlichen Bereich, der geschlossenen Bauweise.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilbereich 1 (MI) wurde in der Bebauungsplanänderung „Sigmaringer Straße / Zieglerstraße“ großzügig gefasst, um dem Investor möglichst große Flexibilität bei der Anordnung seiner Dienstleistungs- und Produktionsgebäude einzuräumen. Dieser Bereich wird in der Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“ übernommen.

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

Sowohl Stellplätze als auch Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, so dass der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt wird. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, auf denen Umlade- und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden sowie betriebsinterne Verkehrsflächen.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers sind Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen sowie untergeordnete Bauteile.

### **10.6 Leitungsrecht**

Das Leitungsrecht wurde aus der Bebauungsplanänderung „Sigmaringer Straße / Zieglerstraße“ übernommen. Das Leitungsrecht ist zugunsten der Albstadtwerke zur Führung einer Stromleitung festgesetzt.

### **10.7 Grünflächen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan und in der Bebauungsplanänderung „Sigmaringer Straße / Zieglerstraße“ öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) und Baumpflanzgebote festgesetzt. Diese Festsetzungen werden entsprechend übernommen bzw. angepasst. Bereits gepflanzte Bäume werden mittels Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Durch die Pflicht zur Vermeidung unnötiger Versiegelung und Begrünung der Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen wird neben der gestalterischen Aufwertung ein Beitrag zur Optimierung des Mikroklimas geleistet.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Dacheindeckung**

Dächer sind in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien auszuführen, um ein ausgewogenes Erscheinungsbild und die in ihrer Farbgebung homogene Dachlandschaft zu sichern.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung trägt in vielfacher Weise zur Verbesserung des Naturhaushalts (bessere Einbindung ins Landschaftsbild, Rückhaltung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser, Lebensraum für kleine Tierarten, Verbesserung des Kleinklimas) bei.

In den bisher gültigen Bebauungsplänen war das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht geregelt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird daher entsprechend modernen Anforderungen festgesetzt, dass selbige zulässig sind.

## 11.2 Belagsflächen / Freiflächen

Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage von nicht bebauten und nicht befestigten Flächen wird eine gestalterische Aufwertung erreicht.

## 11.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer

Aus topographischen Gründen sind Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden zulässig. Die Beschränkung der maximalen Höhe sowie die Bestimmungen zur stufenweisen Gestaltung gewährleisten eine mit der Umgebung verträgliche Gestaltung des künftig geplanten Geländes.

## 11.4 Niederspannungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsleitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeschlossen.

## 12. Flächenbilanz

<u>Teilbereich 1</u>	ca.	2,05 ha	100 %
Mischgebiet	ca.	1,46 ha	61 %
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,57 ha	24 %
Verkehrsflächen	ca.	0,007 ha	<1 %
Geh- und Wegeflächen	ca.	0,007 ha	<1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,003 ha	<1 %
 <u>Teilbereich 2</u>	ca.	0,29 ha	100 %
Reines Wohngebiet	ca.	0,25 ha	11 %
Verkehrsflächen	ca.	0,04 ha	2 %
<hr/>			
Gesamt	ca.	2,34 ha	

Reutlingen, den

Albstadt, den

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Konzelmann  
Oberbürgermeister