## **Anlage 1**



# Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung"

# Begründung

nach § 2a BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2017

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungsund LandschaftsPlanung Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265 Fax. 07157 8230

#### Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" besteht aus

- zeichnerischer Teil im M 1:1000 vom 05.01.2017
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 05.01.2017
- Örtlichen Bauvorschriften vom 05.01.2017

#### und den Anlagen

- Anlage 1 Begründung vom 05.01.2017 mit den Anhängen Begründung "Albblick I - 1. Änderung" Begründung "Albblick I"
- Anlage 2 "Bebauungsplan "Albblick I, 2. Änderung"
  Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 von Oktober 2016

Auftraggeber:

STADT TROSSINGEN

Schultheiß-Koch-Platz 1 78647 Trossingen

Auftragnehmer:

BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege

Auf dem Graben 21

Telefon 0 7157 / 8265

71111 Waldenbuch

Telefax 07157 / 8230

Planungsstand:

05.01.2017

### Inhaltsverzeichnis

| 1.     | Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen  | 4  |
|--------|--|----|
| 1.1.   | Anlass, Ziel und Zweck der Planung   | 4  |
| 1.2.   | Bebauungsplan der Innenentwicklung   | 5  |
| 1.3.   | Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele   | 5  |
| 1.4.   | Bestehende Rechtsverhältnisse  | 5  |
| 1.5.   | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich  | 6  |
| 1.6.   | Bestehende Fachplanungen   | 7  |
| 1.6.1. | Grünordnungsplan   | 7  |
| 1.6.2. | Schallschutztechnisches Gutachten  | 7  |
| 2.     | Städtebauliche Planungskonzeption zu den vorgenommen Änderungen  | 7  |
| 2.1.   | Art und Maß der baulichen Nutzung  | 7  |
| 2.2.   | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  | 8  |
| 2.3.   | Straßenverkehr   | 8  |
| 2.4.   | Fuß- und Radwege   | 8  |
| 2.5.   | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen  | 9  |
| 2.6.   | Grünordnung  | 10 |
| 2.7.   | Versorgungsanlagen und -leitungen  | 10 |
| 2.8.   | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  | 10 |
| 3.     | Hinweise zum Bebauungsplan   | 10 |
| 3.1.   | Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen  | 10 |
| 3.2.   | Gerüche aus Nutztierhaltung  | 11 |
| 3.3.   | Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen  | 11 |
| 3.4.   | Anlagen zur Ver- und Entsorgung  | 11 |
| 4.     | Verfahren und Abwägung   | 12 |
| 4.1.   | Aufstellungsbeschluss  | 12 |
| 4.2.   | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden  | 12 |
| 4.3.   | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 12 |
| 4.4.   | Satzungsbeschluss  | 13 |
| 4.5.   | Inkrafttreten  | 13 |
| 5.     | Umweltbericht  | 13 |
| Anhän  | ge   |    |
| Begrür | ndung "Albblick I - 1. Änderung "  |    |
| Begrür | ndung "Albblick I"   |    |

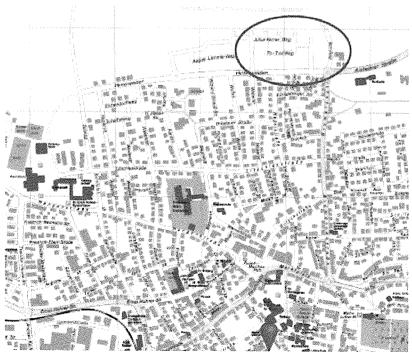
#### 1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Trossingen hatte den Bebauungsplan "Albblick I" aufgestellt und mit Datum vom 18.06.2003 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht. Im Jahr 2004 wurde der Bauleitplan im Rahmen des Bebauungsplans "Albblick I - 1. Änderung" in Teilaspekten überarbeitet. Dieser wurde am 28.10.2004 rechtsverbindlich. Der verbindliche Bebauungsplan umfasst einen ca. 20,86 ha großen Geltungsbereich für ein Allgemeines Wohngebiet, in dem überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt sind. Darin befindet sich auch die geplante "Nordrandstraße", abzweigend im Osten vom Kreisverkehr an der Einmündung Bismarckstraße / Aixheimer Straße und im Westen bis auf Höhe des Bildungszentrums reichend. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" sind Teilbereiche, südlich der Straße "Hinterweiden" gelegen, zwischenzeitlich realisiert.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen hält die Stadt Trossingen die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Albblick I - 1. Änderung" im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Albblick I - 2. Änderung" für erforderlich. So besteht in Trossingen derzeit eine sehr hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Die hohe Nachfrage resultiert aus einem Wohnungsbedarf aus der eigenen Bevölkerung und außerdem aufgrund eines seit längerer Zeit anhaltenden hohen Zuzugs von rumänischen EU-Bürgern, die sich in Trossingen räumlich konzentriert. Es ist daher dringend geboten, das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt zu verbessern. Die Voraussetzungen für den Wohnungsbau sollen in einem ersten Schritt durch eine Nachverdichtung innerhalb des östlichen Bereichs des Bebauungsplans "Albblick I - 1. Änderung" geschaffen werden. Die Erschließungs- und Grundstücksstruktur ist dort bereits festgelegt, so dass sich die Nachverdichtung auf eine Erweiterung der Vollgeschosse in Verbindung mit Änderungen zur Höhe baulicher Anlagen konzentriert. Gleichzeitig sollen moderne Bauformen wie eine "Kastenbauweise" mit Flachdächern ermöglicht werden.

Trossingen verfügt u. a. im Rahmen des Bebauungsplans "Albblick I - 1. Änderung" noch über Baulandreserven. Die darüber hinausgehenden mittel- bis langfristigen potentiellen Entwick-



lungsspielflächen sind aus verschiedenen Gründen jedoch räumlich begrenzt, so dass ein sparsamer Umgang mit vorhandenem Bauland geboten ist. Die Verdichtung in bestehenden Entwicklungsflächen erfolgt auch unter diesem Aspekt.

Abb. 1: Übersichtslageplan (Stadtplan)

Nachstehend werden die im Rahmen des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" vorgenommenen Änderungen begründet und erläutert. Mit Einschränkung der vorgenommen Planänderungen gelten die Begründungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" und zum Ursprungsbebauungsplan "Albblick I" weiterhin. Die Begründungen sind der Begründung zur Planänderung des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" als Anhang beigefügt.

#### 1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die geplante Bebauungsplanänderung im Rahmen des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" wird im Verfahren nach § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

#### 1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

"Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, enthält § 1a BauGB.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß;

#### 1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes "Albblick I - 2. Änderung" liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Albblick I - 1. Änderung". Der Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung", rechtsverbindlich seit dem 28.10.2004, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" durch diesen ersetzt. Mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" tritt der Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" innerhalb des Überscheidungsbereichs außer Kraft.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Trossingen. Eigentümer der Flst.-Nrn. 5075/7 und 5075/8 ist der Landkreis Tuttlingen. Die Flurstücke Nrn. 6770, 6846, 6890 und 6891 sind in Privatbesitz.

#### 1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplans "Albblick I". Im Westen ist umfasst es noch die westliche Bauzeile an der geplanten Weberstraße. Die vorhandene Straße *Hinterweiden* bildet die südliche Grenze des Änderungsbereichs.



Abb. 2: Übersichtslageplan (Stadtplan)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- Flst.-Nr. 4825/1
- Flst.-Nrn. 5075/7, 5075/8 und 5075/9
- Flst.-Nr. 6762
- Flst.-Nrn. 6769 6773
- Flst.-Nrn. 6817 6824
- Flst.-Nrn. 6879 6882
- Flst.-Nr. 6884 teilweise
- Fist.-Nr. 6887
- Flst.-Nrn. 6889 teilweise (Straße Hinterweiden), 6890, 6891

#### 1.6. Bestehende Fachplanungen

#### 1.6.1. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan "Albblick I" wurde ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erstellt. Der Grünordnungsplan liegt mit Datum vom 20.03.2003 und der Erläuterungsbericht mit Datum vom 07.04.2003, Planverfasser *PS Planungsgruppe Städtebau*, in gedruckter Fassung vor. Eine digitale Planfassung ist leider nicht vorhanden.

#### 1.6.2. Schallschutztechnisches Gutachten

Zum Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" liegt als <u>Anlage 2</u> ein Schallschutztechnisches Gutachten mit der Bezeichnung "Bebauungsplan "Albblick I, 2. Änderung" - Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Oktober 2016 des Ingenieurbüros Zimmermann vor. (siehe auch Ziffer 2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen).

#### 2. Städtebauliche Planungskonzeption zu den vorgenommen Änderungen

#### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren sieht eine Nachverdichtung der geplanten wohnbauliche Nutzung auf allen Baugrundstücken vor. Dabei werden die im Bebauungsplan "Albblick I" vorhandenen Quartiere WA1 und WA2 im Änderungsbereich durch die Quartiere WA3 bis WA8 ersetzt.

Die stärkste Verdichtung soll im östlich gelegenen Bereich WA8 durch Einzel- und Doppelhäuser in dreigeschossiger Bauweise mit Gebäudehöhen bis 12,00 m erfolgen. Die Festsetzungen sehen Haustypen mit Flachdach vor, die eine für das Plangebiet maximale Anzahl von Wohnungen ermöglichen. Zwingend vorgeschrieben ist eine dreigeschossige Bebauung. Der östliche Bereich ist aus verkehrlichen Gründen für die deutliche Verdichtung sinnvoll, da der Anliegerverkehr von diesem Quartier aus wichtige Ortsverbindungsstraße wie die Bismarckstraße und das übergeordnete Verkehrswegenetz schnell erreichen kann. Eine Eingrünung der höheren Gebäude ist auf öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Retentionsbeckens und im Bereich des nordöstlichen Abschnitts der geplanten Nordrandstraße durch umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen gegeben.

Nach Westen hin, im Bereich **WA7**, erfolgt eine Höhenabstufung. Zwingend vorgeschrieben sind hier II Vollgeschosse, ebenfalls in Haustypen mit Flachdach und unter Berücksichtigung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m.

Eine weitere Abstufung erfolgt zum nördlichen Ortsrand hin, im Bereich **WA6**. Auch hier sollen moderne Haustypen in Kastenbauweise mit Flachdach den künftigen Stadtrand prägen. Ebenfalls mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bebauung ist die maximale Gebäudehöhe jedoch auf 7,00 m begrenzt. In der Betrachtung aus dem nördlichen Außenbereich wird damit ein abgestufter Ortsrand gewährleistet. Durch Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der geplanten Nordrandstraße kann der künftige Ortsrand gut in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Die zentralen Wohnbauflächen um den geplanten Thaddäus-Troll-Weg, im Westen bis zur geplanten Weberstraße und im Süden bis zur bestehenden Bebauung an der Straße Hinterweiden reichend, nehmen Einfamilien- und Doppelhäuser des Bereichs **WA5** ein. Haustypen mit geneigten Dachformen und Firsthöhen bis maximal 8,20 m bilden einen fließenden Übergang von der bestehenden Bebauung ins nördlich gelegene Plangebiet. Zugelassene zwei Vollge-

schosse ermöglichen eine gewisse Nachverdichtung, lassen jedoch auch Spielraum für kleineres Haustypen. Die in diesem Bereich bewusst am geringsten gehaltene Nachverdichtung berücksichtigt die vorgegebene Erschließungssituation, die nur für eine angepasste Verkehrsbelastung ausgelegt ist.

Zurückhaltend gestaltet sich der Übergang in die künftige Bebauung westlich des Plangebietes. Im Bereich **WA3** westlich der geplanten Weberstraße sind gleiche Haustypen wie im Gebiet WA5 vorgesehen, jedoch sind hier höhere Gebäude bis 10,50 m zulässig. Diese höheren Gebäude zielen bereits auf eine künftige Nachverdichtung im Gebiet westlich des Geltungsbereichs "Albblick I - 2. Änderung" hin und bereiten einen gestuften Übergang vor.

#### 2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässige abweichende Bauweise (a) mit einer Längenbeschränkung auf 28 m wurde verzichtet. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" gilt offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** bestimmt. Eine Anpassung der Baugrenzen mit der Folge einer meist geringfügigen Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen, wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur dort vorgenommen, wo Änderungen an der Erschließungsanlage dies erforderten (s. Kapitel 2.3 und 2.4).

**Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO waren bisher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und außerdem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zulässig. Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung sind Nebenanlagen künftig auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer auf Flächen mit Pflanzgeboten und Leitungsrechten, zulässig.

#### 2.3. Straßenverkehr

Die Weberstraße wurde in einer Fahrbahnbreite von 6,00 m nach Norden verlängert und an die geplante Nordrandstraße angebunden. Bisher endete die Weberstraße im Norden als Stichstraße und war lediglich mit einem Fuß-/Radweg an den Grünzug um die Nordrandstraße angebunden. Unter Berücksichtigung der in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren bezweckten Nachverdichtung der wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeiten kann der entstehende Ziel- und Quellverkehr von Kraftfahrzeugen, auch im Hinblick auf eine spätere Entwicklung westlich angrenzenden Wohnquartiere, zu einem erheblichen Teil über die Nordrandstraße geführt werden. Die Anbindung der Weberstraße stellt eine wichtige Option zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens und damit zur Entlastung innerörtlicher Erschließungsstraßen dar.

#### 2.4. Fuß- und Radwege

Die durch den Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" und die Vermessung der Grundstücke gegebene verkehrliche Situation ist im Rahmen der 2. Änderung, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachverdichtung, für den fußläufigen Verkehr und den Radverkehr zu verbessern. Querverbindungen innerhalb des Plangebietes zu den geplanten in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß-/Radwegachsen, die u.a. an das Schulzentrum anbinden werden, sind im bisherigen Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung" nicht ausreichend vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Albblick I - 2. Änderung" wurde ein Gehweg entlang der Weberstraße in einer Breite von 1,50 m eingefügt. Er verbindet den am nördlichen Ortsrand geplanten Fuß-/Radweg mit dem innerhalb einer geplanten innerörtlichen Grünfläche verlaufenden und Richtung Schulzentrum führenden geplanten Fuß-/Radweg. Dieser neu

geplante Gehweg nimmt den im überwiegend für Mischverkehr konzipierten Plangebiet (ohne Gehwege im Straßenraum) entstehenden Fußgängerverkehr auf.

Eine 2,50 m breite Fuß-/Radwegquerverbindung wurde auch von der Thaddäus-Troll-Straße zur Straße Hinterweiden in das Planänderungsverfahren aufgenommen. In der Straße Hinterweiden findet die Wegeverbindung Anschluss an einen Gehweg. Diese fußläufige Verbindung leitet den im zentralen Planbereich um die Thaddäus-Troll-Straße entstehenden bzw. dort hin gerichteten Fußgängerverkehr gefahrlos und ohne größeren Umweg einerseits direkt auf die Fuß-/Radwegachse Richtung Schulzentrum, des Weiteren über die Regerstraße auf kurzem Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet.

#### 2.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

Die Nordrandstraße ist langfristig als Umgehungstraße geplant. Sie wird im Endausbau auch überörtlichen Verkehr aufnehmen.

Zum Bebauungsplan "Albblick I" wurde seinerzeit ein Schallschutztechnisches Gutachten, Planverfasser *PS Planungsgruppe Städtebau* erstellt. Aufgrund der veränderten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie der auf der Nordrandstraße zu Grunde gelegten zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (bisher 70 km/h), wurde das schallschutztechnische Gutachten aktualisiert.

Zum Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" liegt das neue Gutachten als <u>Anlage 2</u> mit der Bezeichnung "Bebauungsplan "Albblick I, 2. Änderung" - Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Oktober 2016 des Ingenieurbüros Zimmermann vor.

Nachstehende Ergebnisse aus dem Gutachten sind in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

#### **Aktiver Lärmschutz**

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen wird am Nord- und Ostrand des Plangebiets entsprechend den Einträgen im Planteil ein Erdwall an der Oberkante der Einschnittsböschung der geplanten Nordrandstraße hergestellt. Die im Planteil angegebenen Höhen des Erdwalls beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau.

#### Passiver Lärmschutz

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

 Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß R'w,res der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Gutachten "Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005" von Oktober 2016 (Anlage 2) dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ im Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ im Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ 

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung  $D_{n,e,w} \ge 50$  dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

#### 2.6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Rahmen des Planänderungsverfahrens beibehalten.

#### 2.7. Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet werden Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, die Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung (Telekom) aufgestellt. Dies geschieht vorrangig, entsprechend den technischen Anforderungen, auf öffentlichen Flächen. Dabei können insbesondere die Fundamente auf die privaten Grundstücksflächen überragen, in Einzelfällen kann es notwendig sein, dass der gesamte Kabelschrank auf den privaten Grundstücksflächen aufgestellt werden muss. Um dies sicherzustellen wurde folgende Festsetzung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung (Telekom), einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

#### 2.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Trossingen GmbH, der Energieversorgung Trossingen GmbH und des Eigenbetriebs Wasser und Abwasser ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Hinblick auf Betrieb und Überwachung von Entwässerungsgräben und -leitungen festgesetzt. Beiderseits der Achse des Leitungsrechts, in der Regel der Grundstücksgrenze, sind Streifen von je 1,50 m Breite (gesamt 3,00 m) von einer Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten.

Die Muldenquerschnitte sind von den Grundstückseigentümern für einen freien Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers stets offen zu halten und zu unterhalten. Grabensohle und die Böschungen der Ableitungs- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen zu unterhalten. Bauliche Veränderungen, Versiegelungen und dgl. sind nicht zulässig.

Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

#### 3. Hinweise zum Bebauungsplan

#### 3.1. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

#### 3.2. Gerüche aus Nutztierhaltung

Der nördliche Rand des Plangebietes liegt im Randbereich einer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Geruchsisophlete mit einem Radius von 280 m um einen emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei bestimmten Witterungslagen zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

#### 3.3. Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass "nach der Geologischen Landesaufnahme Kalk- und Tongesteine der Arietenkalk-Formation sowie Tonsteine der Obtususton-Formation (beides Unterjura) den Baugrund bilden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation im Nahbereich zur überlagernden Obtususton-Formation können einige geringmächtige schwarze Ölschieferlagen eingelagert sein. Wegen des bekannten Baugrundproblems von Sohlhebungen nach Austrocknung / Überbauung von Ölschiefer infolge von Gipskristallisation wird empfohlen, eventuell in der Baugrubensohle angetroffene Ölschieferlagen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen."

Es wird empfohlen, ggf. einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

#### 3.4. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Erschließungsgebiet ist Fernwärme als vorrangige Heizart vorgesehen. Es besteht eine Anschlusspflicht für Grundstückseigentümer.

(ergänzend zu Ziffer 8 Wasserversorgung der Begründung vom 24.09.2002 zum Bebauungsplan "Albblick I")

#### 4. Verfahren und Abwägung

#### 4.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Trossingen hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2016 den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" gefasst und den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgelegt und Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

In seiner Sitzung am 25.07.2016 beschloss der Gemeinderat die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Trossingen am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 24.08. 2016 bis zum 14.09.2016 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 22.08.2016, statt.

Mit Schreiben vom 26.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Trossingen befasste sich in seiner Sitzung am 24.10.2016 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- Emissionsbelastungen von nahen landwirtschaftlichem Betrieb, erweiterte Abstandsisophlete
- Anregungen der Stadtwerke Trossingen zur Ver- und Entsorgung.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

# 4.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 24.10.2016 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Trossingen am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 28.11.2016 bis zum 29.12.2016 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 11.10.2016, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 10.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Trossingen befasste sich in seiner Sitzung am 23.01.2017 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

Zum Planverfahren gingen keine Anregungen mehr ein, lediglich Hinweise.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

#### 4.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 23.01.2017 fasste der Gemeinderat Trossingen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung".

#### 4.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" am 09.02. 2017 in Kraft getreten.

#### 5. Umweltbericht

Der Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung" wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Trossingen, den 05-01-2017

Trossingen, den ... 08.02 . 2017

Dr. ¢lemens Maier, Bürgermeister

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

#### Anhänge

Begründung "Albblick I - 1. Änderung"

Begründung "Albblick I"

|  |  | n and  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | C  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | <u>(</u>                                     |
|  |  | <u>(                                    </u> |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |