

**Bebauungsplan „Talstraße“**  
**mit 8. Änderung des Bebauungsplanes „Längelen“ (Teilbereich)**

**Begründung nach § 9 (8) BauGB**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 29.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Talstraße“ mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Längelen“ (Teilbereich) aufzustellen.

Im Geltungsbereich sollen 3 viergeschossige Gebäude mit je 9 Wohneinheiten errichtet werden.

**2. Rechtsverhältnis**

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Wohngebiet und Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

**3. Lage des Plangebietes**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4573 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 2261 m<sup>2</sup>. Die mittlere Höhenlage des Baugebiets beträgt ca. 647m üNN.

Im Westen grenzt das Gebiet an die Talstraße, im Südosten an das Bahngelände, im Nordosten an die Prim und im Nordwesten an die Grundstücke Flurst. Nr. 5195, Flurst. Nr. 5199 und Flurst. Nr. 5200.

**4. Lärmschutz**

Im Bebauungsplangebiet ist mit gewissen Lärmimmissionen von der Robert-Koch-Straße und der Talstraße zu rechnen. Die Lage an der Bahnstrecke verursacht ebenfalls Lärmemissionen auf die Wohnbebauung.

Daher sollten durch die Grundrissgestaltung und Lärmschutzfenster die Beeinträchtigungen vermindert werden

## **5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Mit dem Bauvorhaben soll eine innerstädtische Restfläche bebaut werden, was dem Ziel der Landesentwicklungsplanung entspricht, die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu stärken.

Daher kann das Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden

## **6. Umweltschützende Belange**

Mit der verdichteten mehrgeschossigen Bauweise wird dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen.

Diese Zielsetzung der Landesentwicklungsplanung, Planziel 3.1.9, wird hier überlagert durch den Grundsatz 3.1.10 LEP, wonach in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungstätigkeit stattfinden soll, die die Überflutungsbereiche weiter einschränken würde.

Das Vorhaben ist mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt. Dabei gelten folgende Bedingungen:

1. Die Leistungsfähigkeit des Hochwasserabflusskorridors von der Talstraße entlang des Bahndammes bis in die Prim muss erhalten bleiben.
2. Die Bebauung ist hochwassersicher auszuführen.
3. Der Nachweis des erforderlichen Retentionsausgleiches ist bis zum 30.10.2013 dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Daher sind keine Kellergeschosse vorgesehen, sondern die Garagen und Abstellräume befinden sich Erdgeschoss, die Wohnungen sind im 1.-3. OG.

## **7. Erschließung**

### Allgemeines:

Die Erschließung erfolgt von der Talstraße

### Öffentlicher Personennahverkehr:

Die Ringzug-Haltestelle Spaichingen Mitte liegt direkt gegenüber auf der anderen Seite der Robert-Koch-Straße

### Ruhender Verkehr:

Der Ruhende Verkehr ist mit 41 Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück untergebracht

Wasser- und Energieversorgung:

Der Wasserruhedruck an der Übergabestation (Wasseruhr) beträgt 6,0 bar.  
Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der ENRW geregelt.

Abwasserbeseitigung:

Das Schmutz- und Regenwasser wird im Mischsystem abgeführt.

Das Dachflächenwasser wird jedoch in die Retentionsrinne geleitet.

**8. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken**

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

**9. Realisierungszeitraum**

Die Erschließung des Baugebietes soll in der zweiten Jahreshälfte 2013 erfolgen.

Spaichingen, den 17.09.2013

Beate Hofmann

