

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Scheibenbühlstraße“

in Albstadt-Laufen

1 Ziel und Zweck der Planung

Für das noch unbebaute Grundstück 1174/52 existiert der gültige Bebauungsplan „Geißwinkel“ und setzt hier eine Verkehrsfläche mit anschließendem Verkehrsgrün fest. Aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten wird das Festhalten an der Verkehrsfläche mit anschließendem Verkehrsgrün nicht mehr für notwendig erachtet. Mit der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes und der Erhebung der Potentialflächen hat sich für das Flurstück 1174/52 ein Nachverdichtungspotential ergeben. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer erwünschten Nachverdichtung im Innenbereich, sollen mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung geschaffen werden. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um die Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Die Erschließung ist über die Scheibenbühlstraße gesichert.

2 Überörtliche Planung

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Albstadt (rund 45.000 EW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Es liegt an der Landesentwicklungsachse Balingen – Albstadt – (Sigmaringen), am Rande des Verdichtungsgebietes im Ländlichen Raum. Die Freibereiche rund um die Siedlungsbereiche Albstadts sind als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Die B 463 ist als Straßenverbindung mit höchster Priorität für die Region eingestuft. Diese Bundesstraße bindet Albstadt über Balingen – Bisingen und Haigerloch an die A 81 an.

Die Bahnverbindung (Stuttgart – Plochingen –) Metzingen – Reutlingen – Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (- Ulm/Sigmaringen/Aulendorf) hat für die Region Neckar-Alb höchste Priorität.

2.2 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Laut Grundsatz der Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dem Bebauungsplan sollten daher keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz, aus dem Jahr 2006, ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

4 Angaben zum Plangebiet

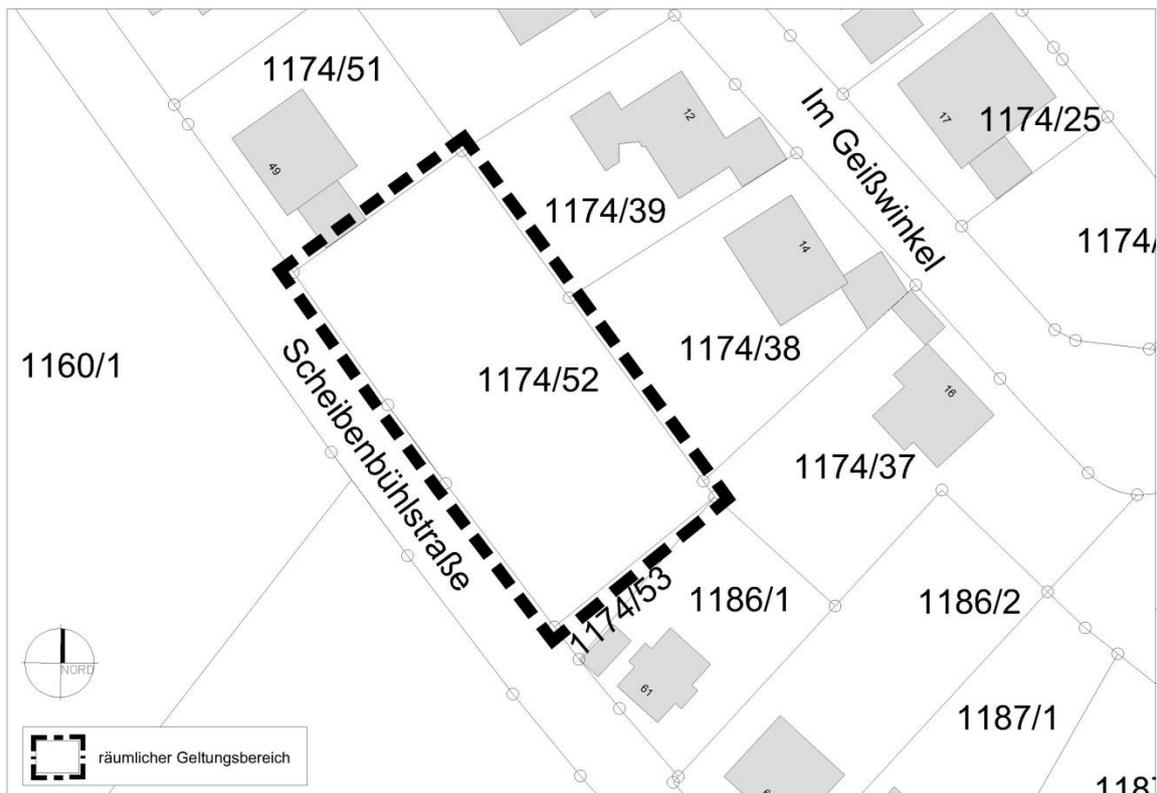
Das Plangebiet befindet sich im Osten von Albstadt-Laufen, angrenzend zum Sportplatz des TSV Laufen. Das Plangebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Wohngebäude an der Straße ‚Im Geißwinkel‘ und im Südwesten durch die ‚Scheibenbühlstraße‘.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1174/52 und hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 1174/51.
Im Osten: Durch die Flurstücke 1174/38 und 1174/39.
Im Süden: Durch das Flurstück 1174/53.
Im Westen: Durch das Flurstück 1200 (Scheibenbühlstraße).

Das Plangebiet wird nachfolgend durch die Planzeichnung dargestellt.



5 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wird folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verzichtet. Die politischen Gremien werden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungstauglicher Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs.2 BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

6 Städtebauliche Konzeption

Die Fläche bietet ein Potential zur innerörtlichen Nachverdichtung. Aus heutiger städtebaulicher Sicht kann die im Bebauungsplan von 1979 festgesetzte Verkehrsfläche mit anschließendem Verkehrsgrün geändert werden und somit zwei Bauplätze für Wohnbebauung schaffen. Die Erschließung des Flurstücks erfolgt direkt über die Straße „Scheibenbühlstraße“

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der Umgebungsbebauung Rechnung. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.6 1 BauNVO nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 17 BauNVO die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 gewählt. Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind hinreichend bestimmt. Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Geschossflächenzahl bleibt auf Grund der eingeschossigen Bebauung unterhalb dieser Obergrenze. Die Zahl der Vollgeschosse (I) orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

7.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt und entspricht damit dem vorherrschenden Gebietscharakter.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 1174/52 wurde entlang der Erschließungsstraße „Scheibenbühlstraße“ und den angrenzenden Grundstücken, mit einem Abstand von 2,50 m angeordnet.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es handelt sich um einen beplanten Innenbereich. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

7.5.1 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Dadurch soll eine Entlastung der örtlichen Kanalisation erreicht werden.

7.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird. Ist die natürliche Ableitung nicht möglich, so erfolgt die Schmutz- und Niederwasserableitung durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

Die Fläche wurde bei der Berechnung des Regenüberlaufbeckens mit einem Versiegelungsgrad von 45% berücksichtigt. Der Versiegelungsgrad ist bei der Planung nachzuweisen. Sollte dieser höher als 45% sein, so ist eine Einleitungsbeschränkung mit entsprechender Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück zwingend erforderlich.

7.5.3 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) können ausnahmsweise in den genannten Materialien zugelassen werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der Haupteinfahrt sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Betonrasensteinen, Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.)

8.2 Stützmauern

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Der obere Abschnitt muss mindestens 1 m dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1400 m². Die Grenze von 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b genannter Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

9.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) und FFH-Lebensraumtyp (Magere Flachland-Mähwiesen) betroffen.

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung von 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung umfasst ca. 1400 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

9.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§1a BauGB)

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.4 Artenschutz, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Am 23. Mai 2017 ab 9:30 Uhr wurde eine Begehung mit einer Dauer von ca. 45 Minuten durchgeführt. Auf dem Grundstück befindet sich, direkt an der Scheibenbühlstraße, ein Parkplatzbereich aus ungebundenem Material. Bei der Begehung wurde diese Fläche als Standplatz für zwei Wohnwagen genutzt. Die restliche Fläche ist eine geschlossene Wiesenfläche mit vier strauchartigen Gehölzen. Die Wiesenfläche besteht vorwiegend aus Gräsern und Hahnenfußgewächsen. In den Randbereichen zur vorhandenen Bebauung ist eine intensive Nutzung (häufig gemähter Rasen) vorherrschend, teilweise wird Gehölz- und Rasenschnitt auf der Fläche entsorgt. Diese Stellen sind stark eutrophiert, die Brennnessel (*Urtica dioica*) ist an diesen Stellen häufig. Die Strauchgruppen wurden offensichtlich in der Vergangenheit – aufgrund der Stromtrasse – niedrig gehalten. Gehölze mit entsprechender Stammstärke und ggf. Höhlungen sind deshalb nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Habitatausstattung ist keine vertiefte arten – und naturschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

10 Schalltechnisches Gutachten

Südwestlich des Plangebietes an der Scheibenbühlstraße, verläuft die Bundesstraße B463 und im Westen befindet sich der Sportplatz Laufen. Diese zwei Gegebenheiten ergeben das Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens.

Das Gutachten (s. Anhang) ergibt in Bezug auf die Schallimmissionen der Bundesstraße entlang der südlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN-18005 werden somit an drei Immissionsorten überschritten. Daher wurden entlang der Baugrenze die Lärmpegelbereich I bis III (s. Gutachten Abbildung 4) festgelegt. Da sich die Emissionsquelle ‚Bundesstraße B463‘ in größerer Entfernung zum Plangebiet befindet, verweist das Gutachten auf passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden. Dazu gehört unter anderem eine geeignete Grundrissgestaltung, durch die sich die schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Gebäudeseite befinden oder durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden sollen. Zum anderen ist eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN-4109 vorgesehen.

In Bezug auf den nahegelegenen Sportplatz Laufen, wurden zwei Szenarien überprüft. Zum einen die Immissionen an Werktagen, an denen trainiert wird, und zum anderen an Sonntagen, an denen Spiele stattfinden. In beiden Fällen werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten und zulässige Spitzenpegel gem. 18. BImSchV eingehalten.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Wasserversorgung

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

11.2 Stromversorgung

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

11.3 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

11.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Albstadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine über das bisherige Maß hinausgehenden Kosten.

13 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,14 ha
Gesamtfläche	0,14 ha

Albstadt, den 08.08.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Wiebke Wrenger
Sachbearbeiterin