Stadtplanungsamt
61.1 - Wr

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Ludwigstraße / Erich-Kästner-Straße“

in Albstadt-Tailfingen

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die mit ihren Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen entsprechen ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung Albstadt, um die Stadt als Standort attraktiv zu halten.

Für den Geltungsbereich liegt bereits eine rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Stadtkern – Bereich Ludwigstr./Kronenstr. Zwischen Erich-Kästner-Str. und Ritterstr.“, aus dem Jahr 1984 vor. Dieser sieht für den aktuellen Änderungsbereich ein besonderes Wohngebiet vor und setzt neben der Geschossigkeit, sowie Grund- und Geschossflächenzahl, auch eine Dachneigung fest. Aufgrund eines vorliegenden Baugesuches für die Flurstücke an der Kreuzung Ludwigstr. / Erich-Kästner-Str., wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass zukünftig Flachdächer zulässig sind.

Diese Änderung ermöglicht die Bebauung der aktuell brachliegenden Fläche, die teilweise als Stellplatzfläche genutzt wird. Diese Nutzung wird der repräsentativen Lage des Geltungsbereiches an der Erich-Kästner-Straße nicht gerecht. Sie stellt eine dominante Baulücke dar, deren Bebauung einen wichtigen Beitrag zur Herstellung einer einheitlichen Raumkante liefert.

2 Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu und klassifiziert die Stadt im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum. Damit übernimmt die Stadt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland.

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken.

Daher heißt es im Landesentwicklungsplan auch: „Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichend und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb, aus dem Jahr 2013, stuft Albstadt als Mittelzentrum mit wichtiger Versorgungsfunktion für das Umland ein. Es liegt an der Landesentwicklungsachse Balingen – Albstadt – (Sigmaringen), am Rande des Verdichtungsbereiches im ländlichen Raum.

Bei der Entwicklung der Region sind insbesondere die Grundsätze der Nachhaltigkeit zu beachten. Daher ist bei der Bereitstellung von Wohnraum und Dienstleistungsflächen auf den schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 weist den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) aus. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist gem. § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

4 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Tailfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,07 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

548/1 und 548/2

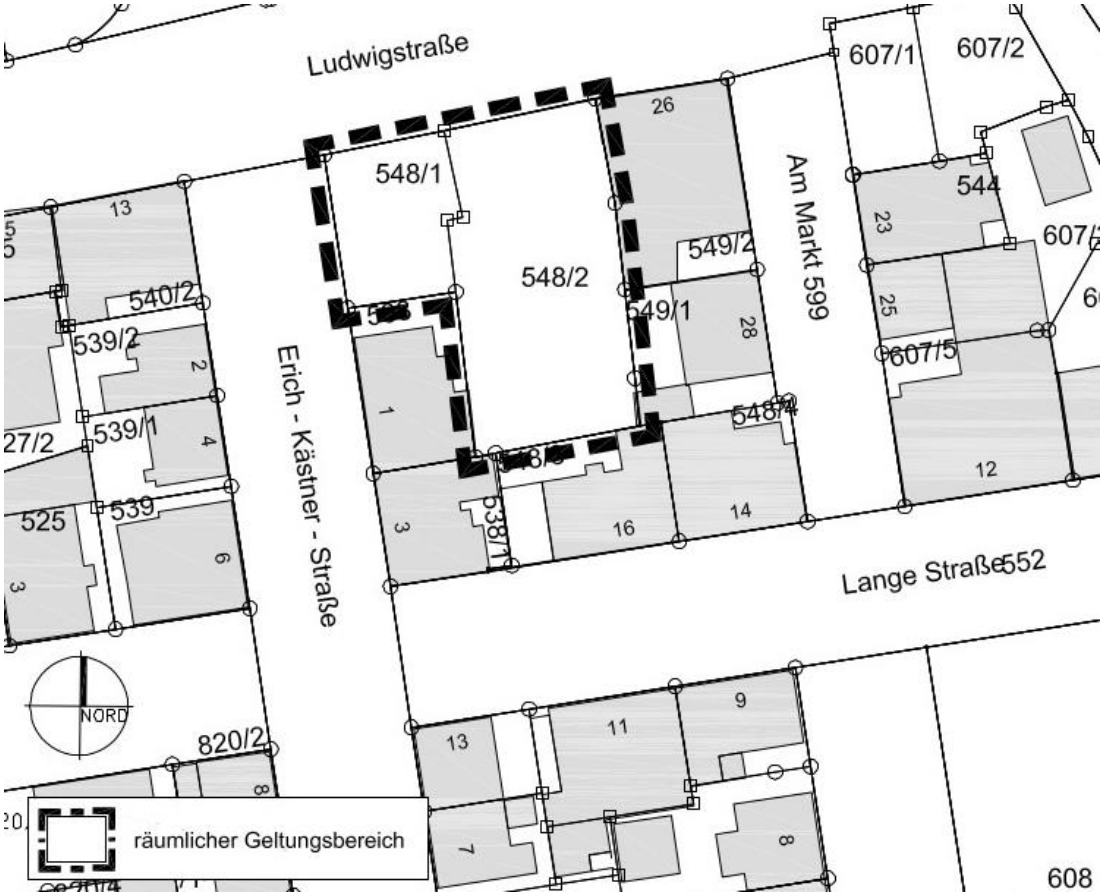
Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke 318 und 316/2

Im Osten: Durch die Flurstücke 549/1 und 549/2

Im Süden: Durch die Flurstücke 538/1 und 548/3

Im Westen: Durch die Flurstücke 538 und 813



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 satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentliche ausgelegt. Gemäß § 4 (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 Setzungsbeschluss.

6 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet bildet eine prägnante Ecksituation im Zentrum von Albstadt-Tailfingen. Vom Marktplatz gelangt man über die Ludwigstraße in die westlich angrenzenden Wohngebiete und die Erich-Kästner-Straße stellt eine wichtige Verbindungsstraße von Süd nach Nord dar. An dieser städtebaulich prägnanten Stelle ist nun ein drei geschossiges Wohn- und Bürogebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Das Gebäude orientiert sich in seiner Höhe an den angrenzenden Bestandsgebäuden und bildet vor allem mit dem östlich angrenzenden Wohn- und Bürogebäude eine klare Raumkante in Richtung Marktplatz. Mit der Herausbildung des Staffelgeschosses nimmt der Neubau Bezug auf das westlich bestehende Wohn- und Geschäftshaus, welches ebenfalls ein Staffelgeschoss aufweist.

Die Erschließung des Neubaus ist über die Ludwigstraße vorgesehen. Über diese gelangen die Bewohner zu im Erdgeschoss geplanten Garagenstellplätzen und, über eine 3 m breite Zufahrt, zu Stellplätzen im Innenhof. Insgesamt sind damit 12 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen, 5 Garagenstellplätze und 7 Stellplätze im Innenhof.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die nach § 4a (2) Nr. 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie zu einer Störung des vorwiegend dem Wohnen dienendem Gebiet führen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse Z = III, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8, sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 festgesetzt.

Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und sorgt dafür, dass sich der Neubau in den Bestand einfügt.

7.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise, entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt. Demnach können Gebäude an allen Grenzen oder aber mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m errichtet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert ist, wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Dies ermöglicht eine einheitliche Bauflucht mit dem Bestand entlang der Ludwigstraße und der Erich-Kästner-Straße.

7.5 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf der zur Ludwigstraße zugewandten Seite hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses mind. 1,6 m und auf der zur Erich-Kästner-Straße zugewandten Seite mind. 1,7 m zurückspringen. Hierdurch soll bei Errichtung eines Staffelgeschosses auf den vorhandenen Bestand im Westen Bezug genommen werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden Flachdächer, sowie Satteldächer, mit einer Dachneigung über 45°, festgesetzt. Dadurch können sich Neubauten an dieser Stelle optimal in den Bestand einfügen, da sie die Dachformen des umgebenden Bestandes aufnehmen.

8.2 Dachbegrünung

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

8.3 Niederspannungsfreileitungen

Aus baugestalterischen Gründen sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen innerhalb des gesamten Plangebiets nicht zulässig.

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Die Flächen im Geltungsbereich sind Schotterflächen die als starkfrequentierter, innerstätischer Parkplatz genutzt werden. Im Randbereich befindet sich eine Thuja-Hecke (Thuja occidentalis).

9.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

In einer Entfernung von ca. 350m nach Süd-Westen und 480m nach Süd-Osten befinden sich Teilflächen des LSG 403001 Albstadt-Bitz.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand der Siedlungsstruktur, sowie der umgebenden Straßenflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Begehungen im 12. April, von 17:00 bis 17:30 Uhr und am 16. April 2018 von 7:00 bis 7:30 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden sind und somit keine verbotstatbeständliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzen vorliegt.

9.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen:

Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich um geringfügige Vegetationsbestände, die zur Verwirklichung einer Baumaßnahme auch außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September entfernt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG). Die nach § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG angegebenen Zeiträume für die Entfernung von Bäumen und Gehölzen sind zu beachten.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Stromversorgung

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

10.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Da sich der Geltungsbereich in einer stark verdichteten, innerstädtischen Lage befindet, wird festgesetzt, dass die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung durch einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt erfolgt.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück ist aufgrund der begrenzten Fläche kaum möglich und würde den umgebenden Bestand bzgl. Vernässung gefährden.

10.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

11 Kosten

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits hergestellt. Daher fallen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung für die Stadt Albstadt keine weiteren Kosten an.

12 Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet	ca. 0,07 ha
Gesamtfläche	ca. 0,07 ha

Albstadt, den 30.08.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Wiebke Wrenger
Sachbearbeiter