

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„KASTANIENSTRASSE“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Das Gebäude des früheren staatlichen Forstamtes in der „Kastanienstraße 21“ wird bereits seit geraumer Zeit von „Marienberg e.V.“ als Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Mittlerweile konnte das nördlich angrenzende Flurstück ebenfalls von „Marienberg e.V.“ erworben werden. Das sich darauf befindende ungenutzte und sanierungsbedürftige, ehemalige Pfarrhaus („Schillerstraße 41“) wurde inzwischen abgebrochen und „Marienberg e.V.“ beabsichtigt nun auf dieser Freifläche ein Zentrum für junge Menschen in Form eines „Wohnangebotes mit rehabilitativem Charakter“ zu schaffen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung im Bereich der bereits bestehenden Tagesklinik vorgesehen.

Durch diese Baumaßnahmen kann die Raumkante im Einmündungsbereich „Schillerstraße“/„Kastanienstraße“ wieder geschlossen und eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung betrieben werden.

Momentan setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 allerdings in großen Teilen der Erweiterungs- und Neubauf Flächen ein Bauverbot fest. Um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, wird deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) trifft zum Sozial- und Gesundheitswesen folgende Aussagen:

„Die Dienste und Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sind in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der Zentralen Orte auszurichten. Sie sind so auszubauen und in ihrem Bestand zu sichern, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.“

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 klassifiziert Albstadt als Mittelzentrum und ordnet es dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu. Hierfür trifft er folgende Aussagen:

„Die Mittelzentren dienen als Schwerpunkte für Angebote an Bildung, Gesundheit, und Kultur. In den Mittelzentren sind solche Einrichtungen zu erhalten, auszubauen und neu anzusiedeln, deren Tragfähigkeit auf den Verflechtungsbereich des jeweiligen Mittelzentrums ausgerichtet ist und die für die Bevölkerung aus diesem Mittelebereich erreichbar sein müssen.“ Innerhalb eines Verdichtungsbereiches im ländlichen Raum sind die „Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.“

2.3 Schutzgebiete

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

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan wird auch in der Bebauungsplanänderung keine Gebietsart festgesetzt. Das geplante Vorhaben beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Die vorgesehene Nutzung für soziale und gesundheitliche Zwecke ist konform mit dem Charakter eines Mischgebietes. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung 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

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in zentraler Lage in Albstadt-Ebingen im Einmündungsbereich „Schillerstraße“/„Kastanienstraße“. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,2 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück 960/1 und Flurstück 960/2.

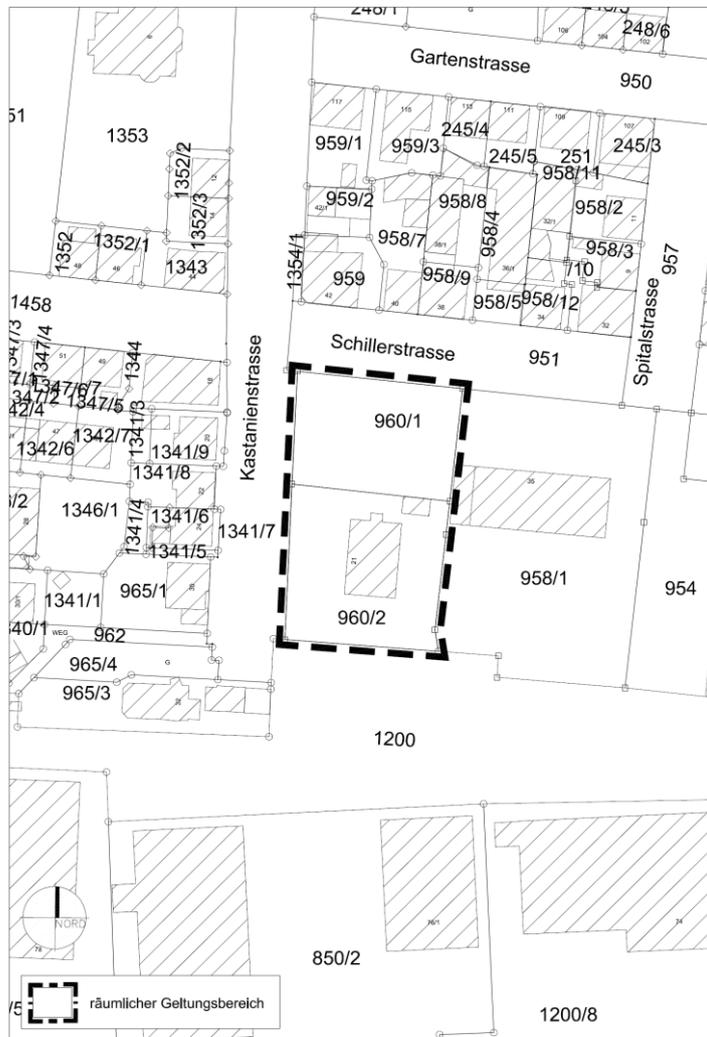
Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 951 (Schillerstraße).

Im Osten: Durch das Flurstück 958/1.

Im Süden: Durch das Flurstück 1200.

Im Westen: Durch das Flurstück 1354 (Kastanienstraße).



5 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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 wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungreifer Bebauungsplanentwurf - bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung - erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wer-

den dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

6 Städtebauliche Konzeption

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits über die „Schillerstraße“ im Norden und die „Kastanienstraße“ im Westen erschlossen.

Ergänzend zu der bereits bestehenden Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie („Kastanienstraße 21“) beabsichtigt „Marienberg e.V.“ Erweiterungen zum vorhandenen Gebäude sowie einen Neubau eines Zentrums für junge Menschen in Form eines „Wohnangebotes mit rehabilitativem Charakter“ nördlich des Bestands im Einmündungsbereich „Schillerstraße“/„Kastanienstraße“. Die vorliegenden Planungen des von „Marienberg e.V.“ beauftragten Architekturbüros wurden städtebaulich mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt und fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Innenbereich großzügig festgesetzt. Dadurch kann der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung für den Investor eine städtebaulich verträgliche, möglichst flexible überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Baugrenze wurde im Norden des Plangebietes entlang der „Schillerstraße“ bis an die nördliche bzw. westliche Grundstücksgrenze herangezogen. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes entlang der „Schillerstraße“. Weiter südlich, im Bereich des bestehenden Gebäudes „Kastanienstraße 21“ wurde die Baugrenze direkt an die vorhandene Gebäudekante gelegt. Dadurch wird die Möglichkeit eines Anbaus in westlicher Richtung unterbunden und der städtebaulich wertvollen Gebäudefront Rechnung getragen. Im Süden des Plangebietes trägt die Baulinie - unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestgrenzabstandes von 2,50 m - den Erweiterungsabsichten von „Marienberg e.V.“ Rechnung. Im Osten schließt die Baugrenze an das Nachbargrundstück an.

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

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Trotzdem wurden vielfältige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch den Erhalt der bestehenden Vegetation entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird dem gewachsenen Ortsbild Rechnung getragen und der Fauna Gelegenheit gegeben, in diesen Gehölzen zu nisten.

Die wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätze, die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sowie die bei Flachdächern vorgeschriebene extensive Dachbegrünung wirken einem schnellen Abfluss in den Vorfluter entgegen und tragen dadurch zur Minimierung von Hochwasserspitzen bei.

Durch das Verbot von unbeschichteten Schwermetallen als Dacheindeckungsmaterial wird ein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser vermieden.

7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Pflanzgebot für standortgerechte Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen fördert die ökologische sinnvolle Durchgrünung des innerstädtischen Bereichs.

7.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Straßenausbaus bzw. einer Instandhaltung sind von den Angrenzern Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken zu dulden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wurden Niederspannungsfreileitungen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ausgeschlossen.

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 der Baunutzungsverordnung 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. 0,2 ha. Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche 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 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten 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 das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung zwischen 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 0,2 ha. 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.4 Artenschutz

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde von einem externen Fachbüro durchgeführt und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angesprochenen Empfehlungen zum Umgang mit der bestehenden Vegetation und der Tierwelt (Fledermäuse) wurden in den Textteil als Festsetzungen bzw. als Hinweise übernommen. Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Tierwelt (Fledermäuse) ergehen vorsorglich, da ein Handlungsbedarf zurzeit insgesamt und während der Winterruhephase (November - Februar) vollständig ausgeschlossen werden kann.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Stromversorgung

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

10.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Sofern es der Untergrund zulässt, wird das unbeschadete Niederschlagswasser versickert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

10.4 Bodenordnung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vorgesehen, für die Flurstücke 960/1 und 960/2 eine Vereinigungsbaulast vorzunehmen.

11 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Verfahrens werden auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen „Mariaberg e.V.“ und der Stadt Albstadt abgerechnet.

Der Stadt Albstadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

12 Flächenbilanz

Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,05 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,15 ha
Gesamtfläche	ca. 0,20 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 26.04.2018

Geändert:

Albstadt, den 05.07.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter