

## **Begründung**

zur Bebauungsplanänderung

### **„Weißdornstraße“**

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

## **1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Weißdornstraße“ soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steig Nord“ festgesetzte Mischgebiet, südöstlich des Lärmschutzwalls, in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die Festsetzung des Mischgebietes zur stufenweisen Entwicklung des Wohngebietes ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den tatsächlichen Bedürfnissen vor Ort. Die Nutzungsstruktur in diesem Bereich hat sich zu einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt und eine gewerbliche Nutzung ließ sich nicht etablieren. Durch eine vorangegangene schalltechnische Untersuchung wurde bereits festgestellt, dass unter Berücksichtigung kleinerer Maßnahmen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes bietet diese Änderung und Erweiterung eine Option zur Bereitstellung weiterer Bauplätze ohne die Inanspruchnahme freier Landschaft, da die Flächen bereits in einem engen baulichen Zusammenhang stehen und anthropogen überformt sind.

## **2 Überörtliche Planung**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu. Diese Verdichtungsgebiete sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Dabei ist die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Zum Städtebau trifft der Landesentwicklungsplan folgende Aussagen:

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

## **2.2 Regionalplan**

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu und weißt Albstadt als Mittelzentrum aus, welches sich direkt an der Landesentwicklungssachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt - (-Sigmaringen) befindet.

Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen, ist die Siedlungsentwicklung laut Regionalplan vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

## **2.3 Schutzgebiete**

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

# **3 Örtliche Planungen**

## **3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dieser Darstellung insofern, dass sie immer noch eine kleinteilige Nutzungsmischung zulässt und der überwiegende Teil der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan, nordwestlich des Geltungsbereiches, weiterhin als Mischgebiet festgesetzt bleibt. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung bleibt somit erhalten und die übergeordneten Planungsziele des Flächennutzungsplans werden nicht beeinträchtigt, wodurch er nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt ist. 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. 1,23 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

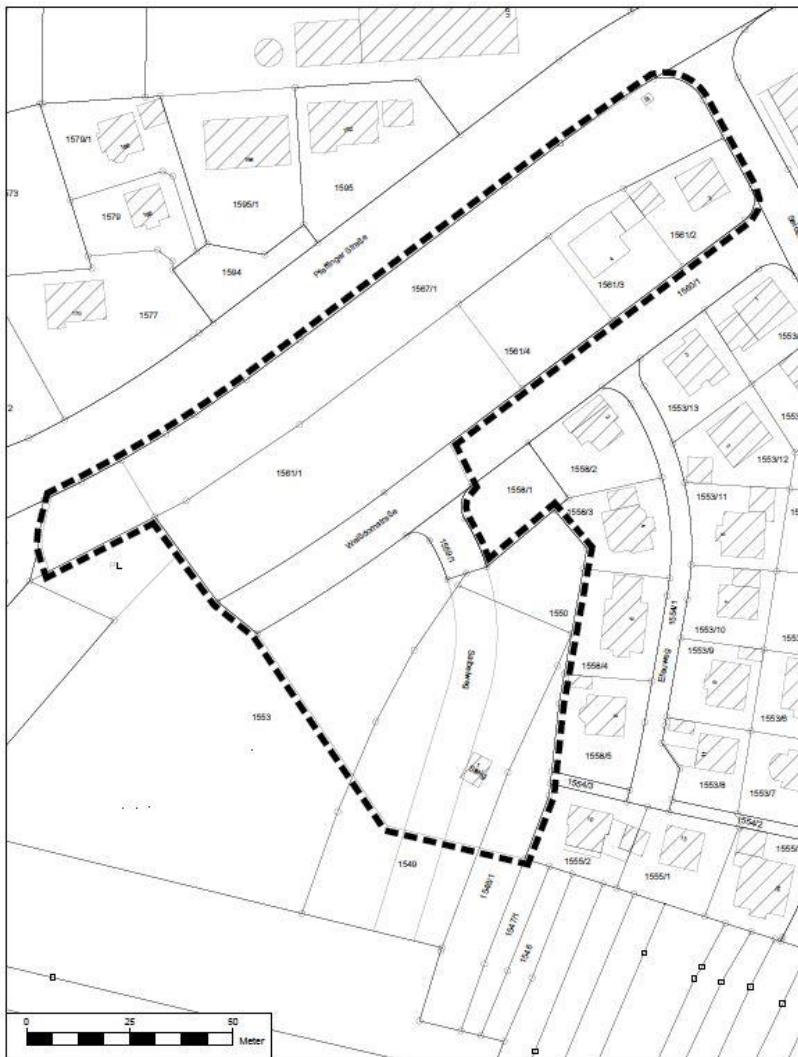
1548/1, 1549, 1550, 1553, 1559/1, 1560/1, 1561/1, 1561/2, 1561/3, 1561/4 und 1567/1

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 2818.

Im Osten: Durch das Flurstück 1289/1.

Im Süden und Westen: Durch das Flurstück 1506.



## 5 Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet und neu gegliedert werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan wird parallel berichtigt.

## 6 Städtebauliche Konzeption

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung soll sich die Bebauung wie der Bestand straßenbegleitend entwickeln. Hierfür wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen

Bebauungsplans „Steig Nord“ auf den Geltungsbereich übertragen, um ein homogenes Siedlungsbild zu erreichen. Die Erschließung wird über eine Verlängerung der Weißdornstraße und einen Ausbau des Salbeiwegs gesichert. Sowohl die Weißdornstraße, als auch der Salbeiweg werden an ihren Enden offen gelassen, um im Sinne der vorausschauenden Planung eine Erschließung für zukünftige Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich nicht zu behindern.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

##### WA1

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z=I$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$ , sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,5$  festgesetzt.

##### WA 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 2 mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z=II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$ , sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

#### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Zur genaueren Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

##### WA1

Im WA 1 wird eine Traufhöhe von 4,5m und eine Firsthöhe von 7,3m festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

##### WA2

Im WA 2 wird eine Traufhöhe von 7,5m und eine Firsthöhe von 10,3m festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im weiteren Verfahren noch genauer bestimmt, durch eine Festsetzung der Höhen über Normalnull. Im jetzigen Planungsstand werden lediglich die unbestimmten Trauf- und Firsthöhen angegeben.

### **7.3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt.

#### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert wird, wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Im Bereich, wo der Ursprungsbebauungsplan erweitert wird, werden die bereits vorhandenen Baugrenzen weitergeführt.

#### **7.5 Sichtfelder**

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplans ist im Einmündungsbereich der Seidelbaststraße in die Pfeffinger Straße ein Sichtfeld festgesetzt um klare Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Dieser Bereich ist von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

#### **7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang des Lärmschutzwalls an der L442 sind von Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Werbeanlagen freizuhalten. Dies dient der Sicherung und Pflege des Lärmschutzwalls.

#### **7.7 Versickerung von Oberflächenwasser**

Entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Steig Nord“ und der dort aufgeführten hydrologischen Untersuchung.

#### **7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Da die Erschließung im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung noch hergestellt werden muss, sind die erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

#### **7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Hier: Schallschutzmaßnahmen**

##### **7.9.1 Lärmschutzwall**

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird der Lärmschutzwall zur Abschirmung des Verkehrslärms der L442 festgesetzt. Zur Verstärkung dieses Effekts wird der Lärmschutzwall bis zur Einmündung der Parkplatzzufahrt im Westen verlängert.

##### **7.9.2 Lärmpegelbereiche**

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Planung+Umwelt erstellt. Dabei wurden die Schallimmissionen ermittelt, die von der L442, dem nahe liegendem Parkplatz, der Wertstoffinsel und der Veranstaltungsfläche auf das Plangebiet einwirken. Dementsprechend wurden Maßnahmenempfehlungen zum Schallschutz ausgesprochen und Lärmpegelbereiche festgelegt.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte trotz des Lärmschutzwalls teilweise überschritten werden, sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz der Aufenthaltsräume erforderlich. Daher hat die Luftschalldämmung der umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten den Mindestanforderungen der DIN-4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zu entsprechen.

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume* und ähnliches
		R <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	**	50

Lärmpegelbereiche entsprechend DIN-4109-1

Für eine zusätzliche Minderung der Schallimmissionen wird sowohl die Wertstoffinsel, als auch die Veranstaltungsfläche gen Süden versetzt. Weiterhin wird die Anzahl der Veranstaltungen auf der Fläche auf max. 18 Tage pro Kalenderjahr beschränkt.

### 7.10 Pflanzgebot

Entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Steig Nord“ und sorgt für eine gute Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Pflanzen.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Dachneigung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad festgesetzt.

### 8.2 Bedachung

Zum Schutz vor übermäßigen Belastungen des Niederschlagswassers werden unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

### 8.3 Stellplätze

Die Pkw-Dichte steigt im Verhältnis zur Einwohnerzahl ständig an. Ein Pkw pro Wohnung ist heute schon die Ausnahme.

In diesem Gebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen in der Art konzipiert, dass sie zwar den ruhenden Verkehr von Besuchern u.ä. aufnehmen können, jedoch sollten die Stellplätze für die Bewohner möglichst vollzählig auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Es wird deshalb vorgeschrieben, dass für jede Wohnung mind. 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen sind.

### 8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den stark landschaftlich geprägten Eindruck der Umgebung zu erhalten, soll das Wohngebiet durch eine gärtnerische Gestaltung der nicht befestigten Flächen diesen Charakter erhalten und somit auch das Mikroklima in diesem Bereich positiv beeinflussen.

## **8.5 Niederspannungsfreileitungen**

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

# **9 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Die Fläche im Geltungsbereich ist eine regelmäßig gepflegte Wiesenfläche, sowie der zur Pfeffinger Straße angrenzende Lärmschutzwall. Dieser ist mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen bepflanzt. Im süd-östlichen Bereich stand bis Mitte 2018 ein Holzschuppen bei dem nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass er als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt wurde.

## **9.1 Schutzgebiete**

In einer Entfernung von 380 – 400 m befinden sich drei Biotop und eine FFH-Mähwiese, sowie angrenzend das LSG Albstadt-Bitz. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungsstruktur ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben aufgeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

## **9.2 Artenschutz**

Aufgrund der Begehung am 4. Oktober 2018, von 10.30 bis 11.15 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt.

## **9.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme für ggf. verlorengegangene Sommerquartiere für Fledermäuse sind insgesamt 3 Fledermauskästen als Ersatzmaßnahme anzubringen. Dafür geeignet sind z.B. die ca. 120 m entfernten Bäume auf dem Flurstück 1506.

Da es sich bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs um geringfügige Vegetationsbestände handelt, können diese auch im Zeitraum von März bis September entfernt werden. Die nach § 39 Abs. 5 Nr. 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 GmbH.

## **10.2 Stromversorgung**

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

## **10.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung**

Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt entsprechend die Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Ausbau und den Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

#### 10.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### 11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,75 ha
Öffentliche Straßenfläche	ca. 0,15 ha
Lärmschutzwall	ca. 0,3 ha
Gesamtfläche	ca. 1,2 ha

Albstadt, den 12.12.2018

-----  
Gerhard Penck  
Amtsleiter

-----  
Wiebke Simeone  
Sachbearbeiter