

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Steig Nord Abrundung“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steig Nord Abrundung“ soll das vorhandene Wohngebiet Steig um weitere Bauplätze erweitert werden. Der ursprüngliche Entwurf für das Wohngebiet Steig sah eine Gesamtfläche von 25 ha vor. Davon wurden 1999 bereits 3,9 ha mit dem Bebauungsplan „Steig Nord“ planungsrechtlich umgesetzt. Der nun angestrebte Bebauungsplan soll eine weitere Fläche von rund 3,5 ha planungsrechtlich sichern und damit die Lücke zwischen den Bebauungsplänen „Steig Nord“ und dem östlichen Bebauungsplan „Auf Winkel“ schließen. Mit diesem Lückenschluss wird nicht nur die zur Zeit diffuse Erschließungssituation an der Königsbergerstraße und Danziger Straße geklärt, sondern der gesamte Siedlungskörper zur offenen Landschaft im Süden abgerundet.

Mit dem neuen Wohngebiet soll Raum geschaffen werden, um die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt zu entlasten. Aufgrund der starken Topographie Albstadts sind Flächenreserven knapp. Viele Flächen die im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden oder bereits vorhandene innerstädtische Potenziale stehen für eine Wohnraumentwicklung nicht zur Verfügung. Dies liegt zum einen an der Eigentümerstruktur, die durch die historische Realteilung oft verzweigt ist, aber auch daran, dass die Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind. Zum anderen weisen andere Potenzialflächen eine sehr starke Hanglage auf, sind von Rutschhängen gefährdet oder durch eine starke Verschattung nicht zu vermarkten. Die vorliegende Fläche ist im Flächennutzungsplan von 2006 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und seit dem Entwurf aus den 90er Jahren wurden die privaten Flächen sukzessive in städtisches Eigentum überführt, so dass die Eigentümerstruktur kein Hindernis darstellt. Die Anbindung an den Stadtkern aber auch die gute regionale Erreichbarkeit beispielsweise nach Balingen, sind weitere positive Standortfaktoren für das geplante Wohngebiet.

2 Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet Albstadt dem Verdichtungsbe- reich 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 auszu- richten. 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 Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum zu und weist Albstadt als Mittelzentrum aus, welches sich direkt an der Landesentwick- lungssachse 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 keine Schutzgebiete wie Vogelschutz-, Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) vorhanden. Es befindet sich jedoch ein FFH-Lebensraumtyp (Flach- land-Mähwiesen) im Plangebiet.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dieser Darstellung. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung ist somit gewahrt 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. 3,5 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

1177/80, 1222, 1222/1, 1288/9, 1289/1, 1307/3, 1307/4, 1307/11, 1309, 1310, 1311/1, 1311/2, 1312, 1313, 1314, 1315/1, 1315/2, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322/1, 1322/2, 1323, 1336/1, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1342, 1343, 1344, 1350/1, 1350/2 und 1351/1

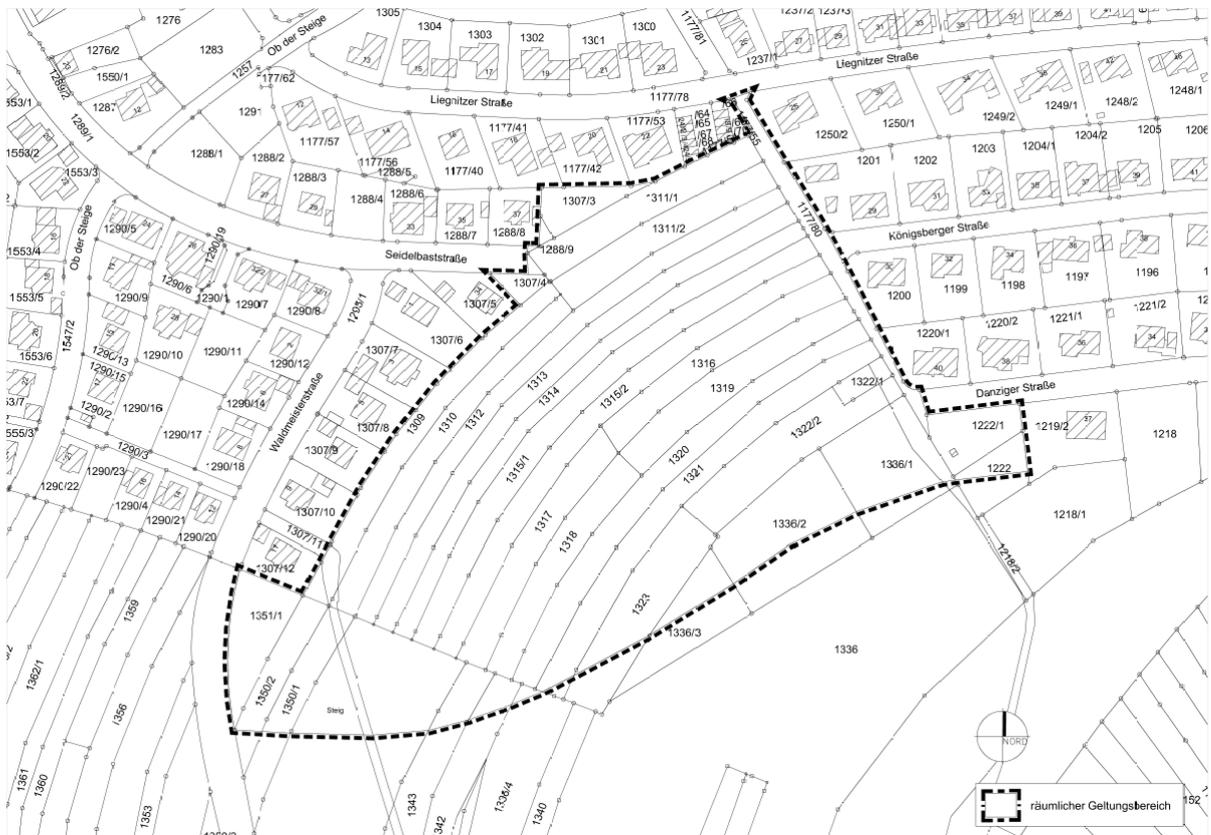
Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke 1177/42, 1177/53 und 1177/54

Im Osten: Durch die Flurstücke 1200, 1201, 1219/2, 1220/1 und 1250/2

Im Süden: Durch die Flurstücke 1336, 1336/4, 1340, 1342, 1343, 1344, 1350/1, 1350/2, 1351/1

Im Westen: Durch die Flurstücke 1307/5, 1307/6, 1307/7, 1307/8, 1307/9, 1307/10, 1307/12



5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren gemäß §§ 2ff BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan die Fläche bereits als Wohnbaufläche darstellt ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

6 Städtebauliche Konzeption

Für den Bereich Steig wurde bereits in den 90er Jahren ein Gestaltungsplan zur Entwicklung eines großflächigen Wohn- und Mischgebietes entworfen. Dieser sah für den aktuellen Geltungsbereich eine Haupteerschließung über die Weiterführung der Waldmeisterstraße mit Ver-

bindungsstraßen zur Königsberger Straße und Danziger Straße vor. Die Bebauungsstruktur sollte durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern geprägt sein. Die Grundzüge dieser Planung wurden in das aktuelle Konzept übernommen.

Die Erschließung des Gebietes sieht eine Haupterschließung in Weiterführung der Seidelbaststraße vor, die an die Königsberger Straße anschließt. Diese wird wie in der Seidelbaststraße zweispurig, mit beidseitigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen geplant. Für den südlichen Bereich ist eine 10 m breite Erschließung geplant, die Raum für einen zweispurigen Ausbau mit beidseitigem Gehweg bietet. Die Erschließung des Gebietszentrums wird aufgrund eines geringeren Verkehrsdurchflusses und im Sinne einer sparsamen Erschließung, lediglich mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Aus dem ursprünglichen Konzept wird die Einzelhausbebauung mit Einfamilienhäusern in Randbereich übernommen. Innerhalb des Gebietes, angrenzend an die Haupterschließung, wird das Maß der baulichen Nutzung jedoch angehoben um dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese Option bietet die Möglichkeit mehr Wohnraum zu schaffen und eine soziale Durchmischung zu fördern. Für ein attraktives Wohnumfeld wird die Anordnung der Gebäude im Gegensatz zum ursprünglichen Entwurf aufgelockert, um eine bessere Durchgrünung zu erreichen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

WA 1

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.

7.3 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.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Diese wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Firstziegel/ Dachhaut/ Attika). Die Traufhöhe wird bestimmt durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

WA 1

Es wird eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 7,3m festgesetzt.

WA 2

Es wird eine Traufhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 8 m festgesetzt.

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.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind. Dies soll vor allem dazu beitragen, dass die Vorgartenbereiche von einer Bebauung freigehalten werden und ein möglichst offener und grüner Straßenraum entsteht.

7.7 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.

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

7.8.1 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

7.8.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangflächen sowie der Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.8.3 Niederschlagswasserversickerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern.

7.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.9.1 Bepflanzung privater Grundstücksflächen

Die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücksflächen soll für eine gute Durchgrünung des Wohngebietes und damit für einen Bezug zum Landschaftsraum sorgen.

7.9.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern trägt ebenfalls zur Durchgrünung bei, dient aber vor allem den Boden- und Grundwasserschutz, in dem sie Regenwasser zurückhält und für eine gedrosselte Versickerung sorgt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform / -neigung

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geneigte Dächer, mit einer Mindestneigung von 25 Grad festgesetzt. Damit soll sich das neue Gebiet besser in die vorhandene Gebietsstruktur, die primär durch Satteldächer geprägt ist, einfügen. Abweichend davon sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer zulässig.

8.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nach den gegebenen Vorgaben zulässig, um den Bauherren eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird.

8.3 Bedachung

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

8.4 Niederspannungsfreileitungen

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

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist bereits beauftragt und zurzeit in der Erarbeitung. Er wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

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.

Albstadt, den 24.01.2019

Gerhard Penck
Amtsleiter

Wiebke Simeone
Sachbearbeiter