

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„FRIEDRICH-HAUX-STRASSE“

in Albstadt-Ebingen

1 Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Bauherr hat das Flurstück 4327/5 erworben und möchte dieses einer Bebauung zuführen. Aufgrund der Topographie soll die Garage in den vorhandenen Hang geschoben und das Wohngebäude in Richtung Norden zurück versetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Bauvorhaben im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich zu begrüßen.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 sieht jedoch in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2 Überörtliche Planungen

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 weist Albstadt als Mittelzentrum aus, welches sich direkt an der Landesentwicklungsachse 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 Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. 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 im Südosten von Albstadt-Ebingen nordwestlich der Oststadtschule. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 750 m². Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

In das Plangebiet ist das nachfolgende Flurstück einbezogen:

Flurstück 4327/5.

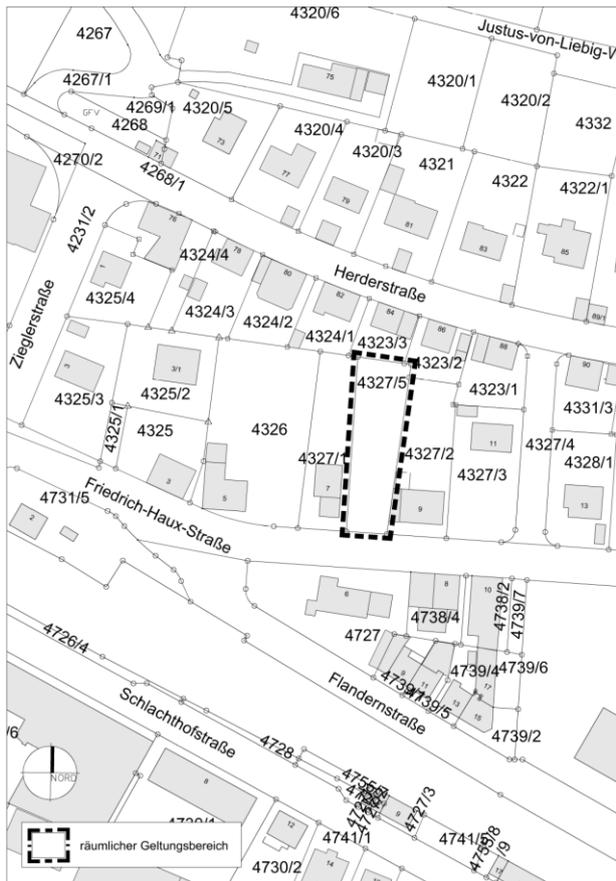
Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 4323/2 und 4323/3.

Im Osten durch die Flurstücke 4323/2 und 4327/2.

Im Süden durch das Flurstück 4349/4 (Friedrich-Haux-Straße).

Im Westen durch das Flurstück 4327/1.



5 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wurde ein satzungstauglicher Bebauungsplanentwurf - bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung - erarbeitet. Diese Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 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

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits über die im Süden an das Flurstück 4327/5 angrenzende „Friedrich-Haux-Straße“ erschlossen. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist somit durch diese bereits vorhandene Wohnsammelstraße gesichert.

Im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich soll die bislang unbebaute Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landes- und Raumplanung.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Gleichbehandlung innerhalb der Nachbarschaft zu gewährleisten, wird entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Herderstraße/Friedrich-Haux-Straße“ ebenfalls ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

7.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht den gewachsenen Strukturen im umliegenden Wohngebiet.

7.4 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. Desweiteren wird für den zukünftigen Bauherrn eine städtebaulich verträgliche, möglichst flexible überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

7.5 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.

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.

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

Das Pflanzgebot für standortgerechte Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen fördert die ökologisch sinnvolle Durchgrünung des Wohngebietes.

7.7 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 Stützmauern

Aus gestalterischen Gründen, dürfen Stützmauern nicht höher als 0,80 m sein und müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen. Zwischen den Abschnitten ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die Begrünung der Abstandsfläche dient zusätzlich einem ansprechenden Erscheinungsbild des Wohngebietes.

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. 750 m². 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 All-gemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 750 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine All-gemeine 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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen bei einer Begehung vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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 Niederschlags- und Schmutzwasserableitung

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

11 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Verfahrens werden auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Albstadt abgerechnet.

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

12 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 750 m ²
Gesamtfläche	ca. 750 m²

Aufgestellt:

Albstadt, den 22.08.2018

Geändert:

Albstadt, den 11.10.2018

Geändert:

Albstadt, den 16.10.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter