

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Dr.-Hermann-Bizer-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 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Lammerberg“ aus dem Jahr 1977. Dieser sieht für den aktuellen Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einem Satteldach als Dachform sowie einer Dachneigung zwischen 23° und 26° vor. Des Weiteren ist ein Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss möglich. Für das genannte Flurstück liegt ein Baugesuch vor. Dieses sieht einen Umbau, eine Dachaufstockung und eine andere Dachform sowie -neigung vor. Dieses Vorhaben ist in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Dementsprechend soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die aktuell festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse aufgehoben und zukünftig eine maximale Gebäudehöhe definiert wird. Zudem wird die zulässige Dachneigung auf 29° erhöht.

Die Änderung ermöglicht die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche und entspricht damit einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Innenbereich.

2 Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu. 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

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Albstadt (rund 45.000 EW) als Mittelzentrum ausgewiesen. 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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

4 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Albstadt-Tailfingen, an der Ecke „Dr.-Hermann-Bizer-Straße“ und „Professor-Hahn-Straße“. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,1 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück Nr. 4819

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 6692 (Dr.-Hermann-Bizer-Straße).

Im Osten: Durch das Flurstück 4821.

Im Süden: Durch das Flurstück 3540/9.

Im Westen: Durch die Flurstücke 6743/1 (Professor-Hahn-Straße) und 3540/9.

Das Plangebiet wird nachfolgend durch die Planzeichnung dargestellt.



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:

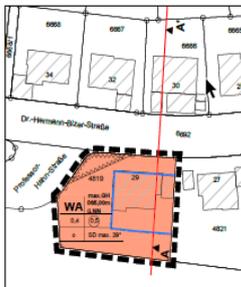
Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verzichtet. Die politischen Gremien werden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentlich 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 Satzungsbeschluss.

6 Städtebauliche Konzeption

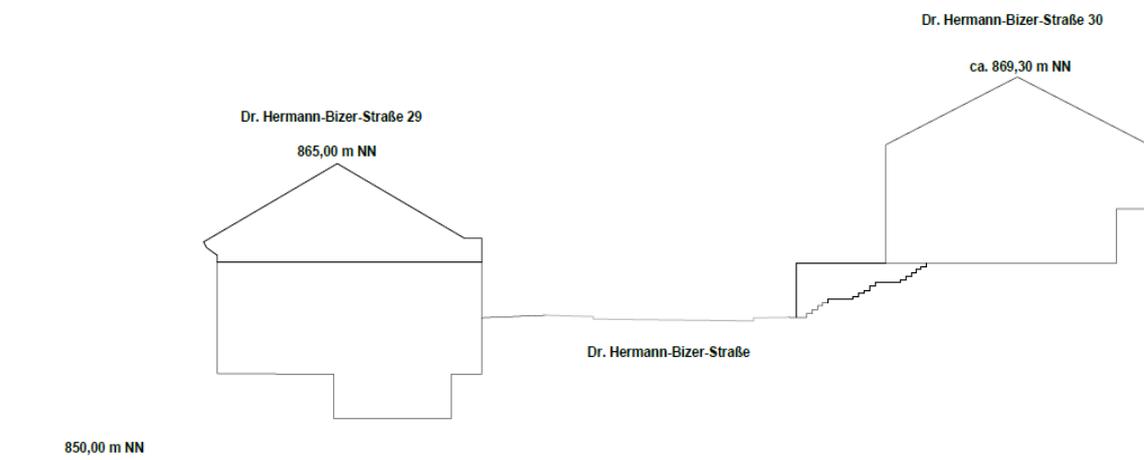
Das Plangebiet befindet sich an einer städtebaulich prägnanten Situation am Lammerberg in Albstadt-Tailfingen. Das Flurstück 4819 bildet durch seine Lage an der Kreuzung Dr.-Hermann-Bizer-Str. und Prof.-Hahn-Str. den Übergang von einer stringenten Einfamilienhausbebauung zu einem Bereich mit Geschosswohnungsbau. Durch die Erhöhung des bisher eingeschossigen Gebäudes, wird diese Ecksituation betont und ein fließenderer Übergang zwischen den beiden Straßenzügen hergestellt. Zusätzlich erhöht ein weiteres Geschoss auf einem Bestandsgebäude die Wohndichte auf dem, durch die topographischen Verhältnisse, engen Raum in Albstadt. Dies mindert die

Neuversiegelung unberührter Flächen und fördert den schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource Boden.

Ferner werden die topographischen Gegebenheiten im Besonderen berücksichtigt. Wie aus dem Geländeschnitt zu entnehmen ist, wird, in Verbindung mit der bestehenden Bebauung im Norden des Geltungsbereiches, die städtebaulich verträgliche Einfügung in das gewachsene Umfeld sichergestellt.



Schnitt A - A'



7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der Umgebungsbebauung Rechnung. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da sie zu einer erheblichen Störung der vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der maximalen Gebäudehöhe von 865 m über Normalnull, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4, sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 0,5 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

7.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt und entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes.

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 Dr.-Hermann-Bizer-Straße.

7.5 Sichtflächen

Sichtflächen sind von Bebauung und Bepflanzung höher als 60 cm über Fahrbahn freizuhalten. Dies entspricht der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden Satteldächer festgesetzt.

8.2 Dachneigung

Eine Dachneigung von max. 29° ist zulässig.

8.3 Niederspannungsfreileitungen

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

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Die Fläche im Geltungsbereich ist eine intensiv gepflegte Gartenanlage.

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 § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

In einer Entfernung von ca. 80m nach Norden und 300m nach Süden befinden sich Teilflächen des LSG 403001 Albstadt-Bitz.

In ca. 80m nach Norden befindet sich das Biotop-Nr. 277204174255. Mit einer Entfernung von ca. 260m nach Norden befindet sich das Biotop-Nr. 277204174645. In Richtung Süd-Westen befinden sich mit einem Abstand von ca. 200m die Biotope Biotop-Nr. 277204174256 und Biotop-Nr. 177204176103.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Siedlungsstruktur ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und der intensiven Nutzung ist die Fläche des Geltungsbereichs nur nicht als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet.

Aufgrund der Begehungen am 12. Juli 2018, von 13:00 bis 13:30 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständliche Betroffenheit geschützter Tiere 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

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, insbesondere auf Dachflächen, befestigten Hof- und Stellflächen, ist auf dem Grundstück zu versickern.

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

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,1 ha
Gesamtfläche	ca. 0,1 ha

Albstadt, den 29.10.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Sanel Dacic
Sachbearbeiter