Stadtplanungsamt
61.1 - Si

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Lichtenbol Süd Erweiterung“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Albstadt hat durch den Verkauf einer der letzten großen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Lichtenbol ihre Flächenreserven im Bereich Gewerbe nahezu aufgebraucht. Da die Nachfrage durch Gewerbetreibende stetig steigt, bedarf es einer möglichst zeitnahen Bereitstellung neuer Flächen, um auch weiterhin als Gewerbestandort attraktiv zu bleiben, eine Abwanderung der Gewerbetreibenden in die Umlandgemeinden zu verhindern und Arbeitsplätze zu sichern. Der vorliegende Geltungsbereich bietet sich für diese Entwicklung an, da er bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Er befindet sich zudem in Ortsrandlage, wodurch es zu weniger Konfliktpotenzial kommt und die Erreichbarkeit des überörtlichen Straßennetzes gut ist.

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit zwei Bebauungspläne. Im westlichen Bereich befindet sich der Bebauungsplan „Sportgebiet Lichtenbol“, der eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Sportanlagen- festsetzt. Diese Fläche war für eine Erweiterung der Sportplatzflächen rund um das Stadion gedacht. Da diese Erweiterungsflächen nicht mehr benötigt werden, ergibt sich die Möglichkeit die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Osten befindet sich die Bebauungsplanänderung „Lichtenbol südlicher Bereich“. Diese setzt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung östlich der Straße ‚Auf Lichtenbol‘ ein Mischgebiete und westlich der Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Festsetzung als Mischgebiet erfordert zu einem Teil von 50 % Wohnen als Nutzung. Diese Entwicklung ist aufgrund der benachbarten Flächen, die bereits eine gewerbliche Nutzung haben, sehr unwahrscheinlich bzw. ließ es sich bisher nicht vermarkten. Aufgrund der östlich nahe gelegenen Wohnbebauung ist eine Änderung in ein reines Gewerbegebiet jedoch nicht möglich. Daher ist es das Ziel, im bisherigen Mischgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Dies eröffnet die Möglichkeit die vorhandenen Flächen zu 100% an Gewerbetreibende zu vermarkten, die sich jedoch an die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes zu halten haben, so dass die Wohnbebauung keinen höheren Belastungen ausgesetzt wird, als bisher zulässig. Im verbleibenden, östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

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. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft zu verbessern. Einer Abwanderung der Bevölkerung wegen Mangels an attraktiven Arbeitsplätzen ist entgegenzuwirken. Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe sollen durch geeignete Flächenangebote verbessert werden.

2.2 Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu.

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft zu verbessern. Einer Abwanderung der Bevölkerung wegen Mangels an attraktiven Arbeitsplätzen ist entgegenzuwirken. Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe sollen durch geeignete Flächenangebote verbessert werden.

2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich wedder FFH-, Vogelschutz- Landschaftsschutz, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw- § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) und FFH-Lebensrau,mtypen (Magere-Flachland-Mähwiesen) betroffen. Lediglich im Westen grenzt das Biotop Nr. 177194178767 „Feldgehöz und Magerrasen an Sportgelände Lichtenbol (Langenwand)“ an den Geltungsbereich an.

3. Örtliche Planung

3.1 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich befindet sich zum einen die seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Lichtenbol südlicher Bereich“ und der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan „Sportgebiet Lichtenbol“. Die im Bebauungsplan „Sportgebiet Lichtenbol“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Sportanlagen- wird nicht mehr benötigt. Daher soll auf Basis der Nutzungsschablone der Bebauungsplanänderung „Lichtenbol südlicher Bereich“, da dort bereits eine bestehende Nutzung ist, eine Änderung und Erweiterung durchgeführt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz setzt im Plangebiet im Osten eine gemischte Baufläche, in der Mitte des Geltungsbereichs eine gewerbliche Fläche und im westlichen Erweiterungsbereich eine Grünfläche mit

Zweckbestimmung – Sportplatz – fest. Daher sind die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Tailfingen, südlich der Zitterhofstraße. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 7,6 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

1903, 1910, 1933/1, 1940/2, 1940/3, 1943/1, 1943/6, 1943/7, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/4, 1941/5, 1941/8, 1941/9 und 1942/1.

Das Plangebiet wird begrenzt:

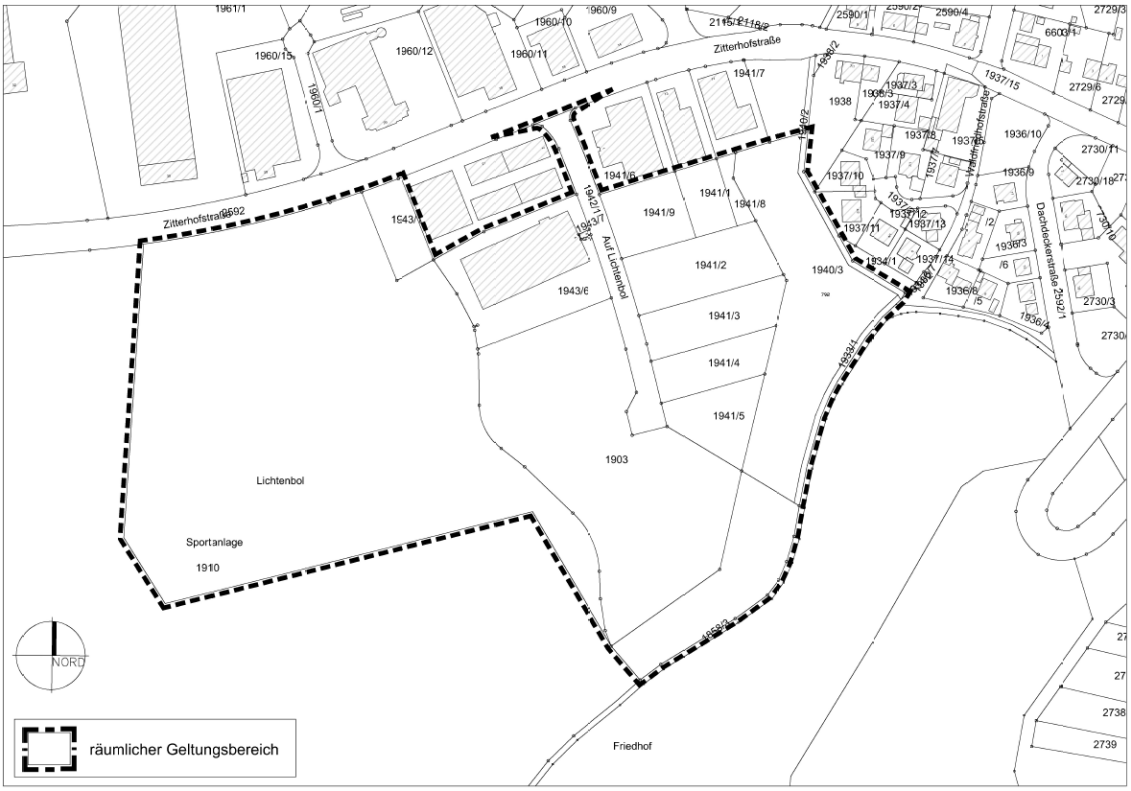
Im Norden: Durch die Zitterhofstraße

Im Osten: Durch die Flurstück 1934/1, 1937/11 und 1938, 1

Im Süden: Durch die Waldfriedhofstraße

Im Westen: Durch das Stadion Lichtenbol

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

6. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans orientiert sich am vorhandenen Bestand und an der Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung.

So sind vor allem östlich der Straße ‚Am Lichtenbol‘ kleinteiligere Kubaturen geplant, die zu der schmalen Aufteilungen der Flurstücke passt. Die geringe Flächengröße bietet kleineren Nutzungen, die in der Regel auch geringere Lärmimmissionen verursachen, einen Raum. Diese kleinteiligere Struktur bietet einen guten Übergang zur östlich gelegenen Wohnbebauung.

Westlich der Straße ‚Am Lichtenbol‘ und im Erweiterungsbereich steht aufgrund der großen Flurstücke ausreichend Fläche zur Verfügung um flexibel auf Anfragen, auch von größeren Betrieben, reagieren zu können. Einzig die Straße, die das Gebiet von Norden aus erschließt, zerschneidet den Erweiterungsbereich in der Mitte. Östlich der neu geplanten Erschließung entsteht dadurch eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha und westlich eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Südlich der Erschließung ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die den Bereich freihält um eine zukünftige Erweiterungsoption nach Süden offen zu halten. Die Erschließung wurde nicht bis an den südlichen Rand des Geltungsbereiches geplant, da eine Ableitung des Abwassers aufgrund der Topographie problematisch gewesen wäre.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

Der Bereich westlich der Straße ‚Am Lichtenbol‘, sowie der Erweiterungsbereich werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Der östliche Bereich an der Straße ‚Am Lichtenbol‘ werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In beiden Bereichen sind grundsätzlich alle Nutzungen eines Gewerbegebiets zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen, unter Berücksichtigung der nahen Wohnbebauung, jedoch die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetrieb wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden. Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen sind Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtung, ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind nicht mit dem Wohngebiet vereinbar.

In beiden Gebieten sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, da eine Wohnnutzung innerhalb des Gebietes ein zusätzliches Konfliktpotenzial bietet und die Bebauungsplanänderung vorrangig dazu dienen soll möglichst konfliktfrei Flächen für Gewerbe zu schaffen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da der südliche Teil des Geltungsbereiches weniger als 500 m Luftlinie, von Einrichtungen zum Aufenthalt für Kinder und Jugendliche entfernt liegt (Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Lichtenbol südlicher Bereich“. Somit wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht unterschieden.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe orientiert sich am vorhandenem Bestand und den aktuellen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normall-Null. Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Firstziegel/Dachhaut/Attika/.

Die Gebäudehöhe wird im Gebiet unterschiedlich festgesetzt. Es ist eine Staffelung vorgesehen, die von Osten nach Westen die max. Gebäudehöhen von 8,5 m über 10 m bis hin zu 13 m festsetzt. Damit wird die nahe Wohnbebauung im Gebiet Stiegel berücksichtigt, aber auch eine Gleichstellung zum Bestand auf der nördlichen Seite der Zitterhofstraße gegeben.

Ausnahmsweise können östlich der Planstraße, nach einer städtebaulichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren, auch Gebäudehöhen bis zur max. Gebäudehöhen von 13 m zugelassen werden.

Die max. Gebäudehöhe darf technische Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungen oder Solarenergie) überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im weiteren Verfahren noch genauer bestimmt, durch eine Festsetzung der Höhen über Normal-Null. Im jetzigen Planungsstand wird lediglich die unbestimmte Gebäudehöhe angegeben.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

In der abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten, Gebäude dürfen jedoch länger als 50 m sein. Dies entspricht den Anforderungen und Strukturen eines Gewerbegebietes.

Der überbaubare Bereich wird entgegen des Ursprungsbebauungsplan „Lichtenbol südlicher Bereich“ großzügiger festgesetzt, um Konflikte mit der Baugrenze zu vermeiden, den Bestand einzufangen und die Flächen optimal ausnutzen zu können.

7.5 Verkehrsfläche

Die Festsetzung der Straße ‚Am Lichtenbol‘ entspricht der Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Dementsprechend ist auch die neue Erschließung im Westen, mit einer Breite von 11 m festgesetzt. Dadurch besteht ausreichend Raum für einen beidseitigen Gehweg und Begenungsverkehr durch LKW.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Fußweg mit einer Verbindung zur Straße ‚Am Lichtenbol‘ festgesetzt. Dies soll die fußläufige Erreichbarkeit des Gewebegebietes aus dem umliegenden Wohngebieten Stiegel und Langenwand verbessern.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 1943/7 ist eine Umspannstation vorhanden. Diese wird planungsrechtliche gesichert.

7.7 Öffentliche Grünfläche

Als Zäsur zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wird im Süden, entgegen dem Ursprungsbebauungsplan, erweitert, sodass sie eine einheitliche Breite von 35 m aufweist.

7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Herstellung und Instandhaltung der Straßen sind von den Angrenzern Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken zu dulden.

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

7.9.1 Wasserdurchlässige Stellplätze

Die Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien dient dem Schutz und der Pflege der Bodenfunktionen.

7.9.2 Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund der Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugängen, o.ä.) auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern.

7.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient zum einen dem teilweisen Ausgleich der neu versiegelten Fläche, aber zum andern auch der Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit einer reduzierten Belastung der Kanalisation.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Bedachung

Zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen sind unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial unzulässig.

8.2 Niederspannungsfreileitungen

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

9. Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Ein Umweltbericht wird beauftragt und wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

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 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Stadt Albstadt.

10.4 Bodenordnung

Zum Erlangen von Grundstückszuschnitten, die den Anforderungen einen Gewerbegebietes gerecht werden, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 4,0 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,9 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,1 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,39 ha
Fußweg	ca. 0,13 ha
Gesamtfläche	ca. 7,6 ha

Albstadt, den 11.02.2019

…… ……

Gerhard Penck Wiebke Simeone

Amtsleiter Sachbearbeiterin