

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Lichtensteinstraße“

in Albstadt-Onstmettingen

Entwurf

1 Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens im Wohngebiet „Hohberg“ soll ein Seniorenwohnheim errichtet und auf dem benachbarten Bolzplatz eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Für das Seniorenwohnheim gibt es konkrete Planungen eines privaten Investors, die kurzfristig umgesetzt werden sollen. Für die Wohngebietenentwicklung gibt es noch keine konkreten Entwicklungsabsichten.

Die privaten Investitionsabsichten decken sich mit den Zielen der Innen- und Ortsteilentwicklung und sollen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Umsetzung ist eine Änderung der rechtsgültigen Bebauungspläne Hohberg II (31.10.1970), der Bebauungsplanänderung Heersbergstraße/ Hochberg (17.03.1978) und der Bebauungsplanänderung Achalmstraße – Bereich Lichtensteinstraße / Wachtelweg (11.11.1980) erforderlich.

2 Überörtliche Planungen

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet enthalten. Das Siedlungsgebiet von Hohberg wird von Waldflächen und einer Grünzäsur im Süden begrenzt; am Ostrand von Hohberg ist eine Siedlungserweiterung vorgesehen.

2.2 Schutzgebiete / Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich keine Schutzgebiete.

5 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB – von der im beschleunigten Verfahren abgesehen werden könnte – dennoch durchgeführt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erarbeitet, deren Ergebnisse Teil der Bebauungsplanänderung sind.

6 Städtebauliche Konzeption

Hohberg wurde ab den 1960er Jahren als eigenständiges Wohngebiet, mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Höhenlage von Albstadt-Onstmettingen errichtet. Durch seine landschaftlich reizvolle Lage und gute Infrastruktur war es lange Zeit ein beliebtes Wohngebiet u.a. für Familien, ist jedoch mittlerweile durch Überalterung und Bevölkerungsrückgang geprägt und wurde im STEK Albstadt als Gebiet mit Stabilisierungsbedarf identifiziert. Das Plangebiet umfasst das alte Ortszentrum, dessen Infrastruktur sukzessive verloren gegangen ist; der Kindergarten an der Lichtensteinstraße wurde 2017 geschlossen. Mit seiner Lage am Hohbergplatz mit Bushaltestelle hat der Ort weiterhin zentrale Funktionen und ist relativ gut an den ÖPNV angebunden (stündlich zum Zentrum Onstmettingen und Bahnhof Ebingen). Das Umfeld ist geprägt von dreigeschossigen Wohnzeilen mit Satteldach im Norden, einem achtgeschossigen Punkthaus mit Garagenhof im Osten sowie ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Süden und Westen. Das Areal ist weitgehend eben, mit leicht nach Osten abfallender Topografie und z.T. erhaltenswertem Baumbestand insbesondere im westlichen Teil. Am Westrand des Gebiets verläuft ein öffentlicher Fußweg.

Durch seine zentrale Lage bietet das Plangebiet sehr gute Standortqualitäten für das projektierte Seniorenwohnheim und ergänzende Wohnangebote. Wünschenswert wäre zudem eine Etablierung wohnungsnaher Infrastruktur und Treffpunkte.

Auf dem westlichen Teil plant ein privater Investor ein Seniorenheim mit ca. 90 Plätzen und zugehöriger Infrastruktur. Das Gebäude ist als U-förmiger Komplex mit drei bis vier Geschossen projektiert, das sich auf den Nordteil des Grundstücks konzentriert. Der kompakte Baukörper entwickelt die Umgebungsstruktur verträglich weiter und hält einen ausreichenden Abstand zur lockeren Einfamilienhausbebauung im Süden. Der zentrale Hohbergplatz wird räumlich gefasst und der schützenswerte Baumbestand im Süden gesichert.

Auf dem Ostteil des Areals sollen entlang der Lichtensteinstraße ebenfalls dichtere, III-geschossige Strukturen ermöglicht werden, die als verträgliches Gegenüber zum Einfamilienhausbestand Richtung Süden aufgelockert werden (zwei bis drei Geschosse). Angesichts der heterogenen Umgebung sind hier unterschiedliche Wohntypen und städtebauliche Strukturen denkbar und verträglich. Wünschenswert wären seniorengerechte Wohnungen, um den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand von Hohberg zu unterstützen, sowie ergänzender Quartiersinfrastruktur (Nahversorgung, Café).

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung in der Umgebung, ermöglicht die angestrebten Nutzungen (Seniorenwohnen mit Pflege und notwendiger Infrastruktur, Wohnen und wohnungsnah zentrale Angebote) und deren flexible Verteilung innerhalb des Geltungsbereichs.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht standortgerecht und umfeldverträglich beurteilt und daher gemäß §1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximaler Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässiger Gebäudehöhe festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzungsdichte der Bebauungsplanänderungen von 1978 und 1980 und gewährleistet die Verträglichkeit der Innenentwicklung für das Umfeld. Bezugspunkt für sämtliche Höhen ist die Lichtensteinstraße, die parallel zum Gelände nach Osten abfällt und dieses erschließt.

Die GRZ von 0,4 entspricht den bisherigen Festsetzungen. Um eine flächensparende Innenentwicklung zu unterstützen, wird die GFZ auf 1,0 erhöht. Diese Dichte bewegt sich im Rahmen des § 17 BauNVO und fördert eine bauliche Konzentration im Bereich der Ortsmitte mit Schwerpunkt südlich des Hohbergplatzes.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebung, berücksichtigen die topografischen Gegebenheiten und bieten einen Puffer für flexible Gebäudetypen und -nutzungen. Für eine behutsame Einfügung in den Bestand werden die zulässigen Vollgeschosse durch maximale Gebäudehöhen ergänzt, die zwischen den verschiedenen Dachformen unterscheiden: maximale Gebäudehöhe für Flach- und Pultdächer und maximale Firsthöhe für Sattel- und Walmdächer, z.T. ergänzt durch maximale Traufhöhen.

Im nördlichen Teil des Baufeldes entlang der Lichtensteinstraße sind in Fortführung der Umgebungsstruktur maximal III Vollgeschosse zulässig; die Höhenfestsetzungen erlauben ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss. Richtung Süden werden zum Schutz der benachbarten Einfamilienhäuser die Gebäudehöhen auf III bzw. II Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss reduziert. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen großzügige Erdgeschosshöhen, um eine Etablierung zentraler Nutzungen zu unterstützen oder ein Hochparterre einzurichten.

Zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen siehe Anlage 2 Gebäudeschnitte.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, die im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und einer flexiblen Bebaubarkeit großzügig gefasst sind. Bei der Bauweise wird zwischen Nord- und Südteil unterschieden.

In dem westlichen Teil des Baugebiets umfasst das Baufeld großzügig das geplante Seniorenwohnheim inkl. Innenhof, hält jedoch den südlichen Grundstücksteil, an dem sich ein großer Teil des schützenswerten Baumbestandes befindet, frei von Bebauung. Das östliche Teilgebiet ist aufgrund des zentralen und hochwertigen Standorts für verschiedene Wohntypen geeignet – vom geschlossenen Geschosswohnungsbau über verdichtete Reihen- oder Kettenhäuser bis zur offene Einzelhausbebauung. Der großzügige Schnitt des Baufeldes ermöglicht

unterschiedliche Strukturen. Angesichts der heterogenen Umgebung ist diese Flexibilität städtebaulich verträglich und vertretbar.

Entlang der Lichtensteinstraße wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen bis 55,00 m festgesetzt. Diese ermöglichen zusammenhängende Gebäudekomplexe und sind Grundlage für eine wirtschaftliche barrierefreie Erschließung. Im südlichen Teil des Baufeldes gewährleistet die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, bei der die Gebäudelängen wie im Umfeld auf 50 m begrenzt sind, ein verträgliches Gegenüber zur offenen Einfamilienhausbebauung im Süden, unterstützt durch den U-förmige Zuschnitt der Baugrenze.

7.4 Private Grünfläche

Die Fläche südlich des Seniorenheims soll von Bebauung frei gehalten werden und wird als private Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Puffer zur Einfamilienhausbebauung und sichert den schützenswerten Baumbestand in diesem Bereich. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in der gekennzeichneten Fläche nicht zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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

Die Gestaltung gering frequentierter Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien begrenzt den Versiegelungsgrad auf ein Minimum und entlastet die Kanalisation. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden bzw. unbekanntem Stoffen umgegangen wird, an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Unbeschädetes Niederschlagswasser ist nach den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah zu beseitigen, um eine Belastung des Kanalnetzes mit unbeschädetem Niederschlagswasser zu verhindern und einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme der Kläranlage entgegenzuwirken. Empfohlen wird eine Versickerung in das Grundwasser auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden (flächenhaft oder in Mulden). Um Vernässung zu vermeiden, sollten diese mindestens 6 m von Gebäuden entfernt sein.

Sollte die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund geologischer Umstände nicht möglich sein und eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz geplant werden, wird empfohlen, dass Niederschlagswasser ortsnah zurück zu halten (z.B. Retentionszisterne) und nur gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers durch unbeschichtete Schwermetalle ist der Gebrauch solcher Stoffe als Dach- und Fassadenmaterialien unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Freisetzung der genannten Stoffe durch eine Beschichtung ausgeschlossen ist.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt müssen umweltfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden LEDs oder vergleichbare Produkte.

7.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung schützenswerter Bestandsbäume wird der südliche Teil der Seniorenwohnanlage als Fläche mit Pflanzerschutz festgesetzt. Bäume innerhalb dieser Fläche sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung privater Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Dachbegrünung verbessern das Mikroklima und dienen dem Boden- und Grundwasserschutz (Regenwasserrückhaltung). Sie gewährleisten zudem die Durchgrünung des Wohngebiets.

8 Örtliche Bauvorschriften

Für einen harmonischen Anschluss des Geländes an die Nachbargrundstücke werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein konstruktiv erforderliches Maß begrenzt.

Um negative gestalterische Auswirkungen von Einfriedungen auf die angrenzenden Gärten und öffentlichen Wege zu vermeiden, wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt und Drahtzäune nur mit einer Eingrünung zugelassen.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

9.1 Umweltbericht

Für einen Bebauungsplan der Innentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 m² ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (beschleunigtes Verfahren nach § 13a (2) BauGB). Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Kriterien nach § 13a BauGB.

9.2 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Artenschutz

Zur Bebauungsplanänderung Lichtensteinstraße wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom Büro Grossmann, Balingen erarbeitet (Anlage 1 zur Begründung).

Nach den Ergebnissen der SaP kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen müssen diese noch weiter eingeschränkt werden und dürfen erst ab November erfolgen. Auch der Gebäudeabriss hat im Winterhalbjahr zu erfolgen, wenn keine Fledermäuse in möglicherweise genutzten Sommerquartieren anwesend sind. Als weitere Vorsorgemaßnahme zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen in möglichen Winterquartieren hat der Abtrag der Holzstapel - sofern dies vorgesehen ist - vor der Winterruhe der Fledermäuse und nach der Wochenstubenzeit in den Monaten September oder Oktober zu erfolgen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Ver- und Entsorgung

Die neuen Baugrundstücke werden an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Albstadtwerke angeschlossen.

10.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Der westliche Teil des Plangebiets, auf dem das Seniorenwohnheim errichtet werden soll, befindet sich im Besitz des Investors. Der östliche Teil ist im Eigentum der Stadt Albstadt.

11 Kosten

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Albstadt Kosten zur Herstellung von Grundstückszufahrten. Die Erschließungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

12 Flächenbilanz

Wohngebiet	ca. 1,00 ha
Private Grünfläche	ca. 0,23 ha
Gesamtfläche	ca. 1,23 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 28.5.2019

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Natur- und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Büro Grossmann, 20.12.2018 Balingen

Anlage 2: Gebäudeschnitte