

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Weißdornstraße“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Weißdornstraße“ soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steig Nord“ festgesetzte Mischgebiet, südöstlich des Lärmschutzwalls, in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die Festsetzung des Mischgebietes zur stufenweisen Entwicklung des Wohngebietes ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den tatsächlichen Bedürfnissen vor Ort. Die Nutzungsstruktur in diesem Bereich hat sich zu einer überwiegenden Wohnnutzung entwickelt und eine gewerbliche Nutzung ließ sich nicht etablieren. Durch eine vorangegangene schalltechnische Untersuchung wurde bereits festgestellt, dass unter Berücksichtigung kleinerer Maßnahmen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes bietet diese Änderung und Erweiterung eine Option zur Bereitstellung weiterer Bauplätze ohne die Inanspruchnahme freier Landschaft, da die Flächen bereits in einem engen baulichen Zusammenhang stehen und anthropogen überformt sind.

2. Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu. Diese Verdichtungsbereiche 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 weißt 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 Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) und kein FFH-Lebensraumtyp (Magere Flachland-Mähwiesen) betroffen.

3. Örtliche Planung

3.1 Bebauungspläne

Die Bebauungsplanänderung basiert auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Steig Nord“ von 1999. Dessen Festsetzungen nördlich der Weißdornstraße werden im Rahmen des Verfahrens entsprechend der Zielsetzung geändert und die Lücke im südlichen Bereich geschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauGB entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist damit gem. § 8 (2) BauGB nicht aus diesem entwickelt. Da die Bebauungsplanänderung den Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a BauGB entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Tailfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,23 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

1548/1, 1549, 1550, 1553, 1559/1, 1560/1, 1561/1, 1561/2, 1561/3, 1561/4 und 1567/1

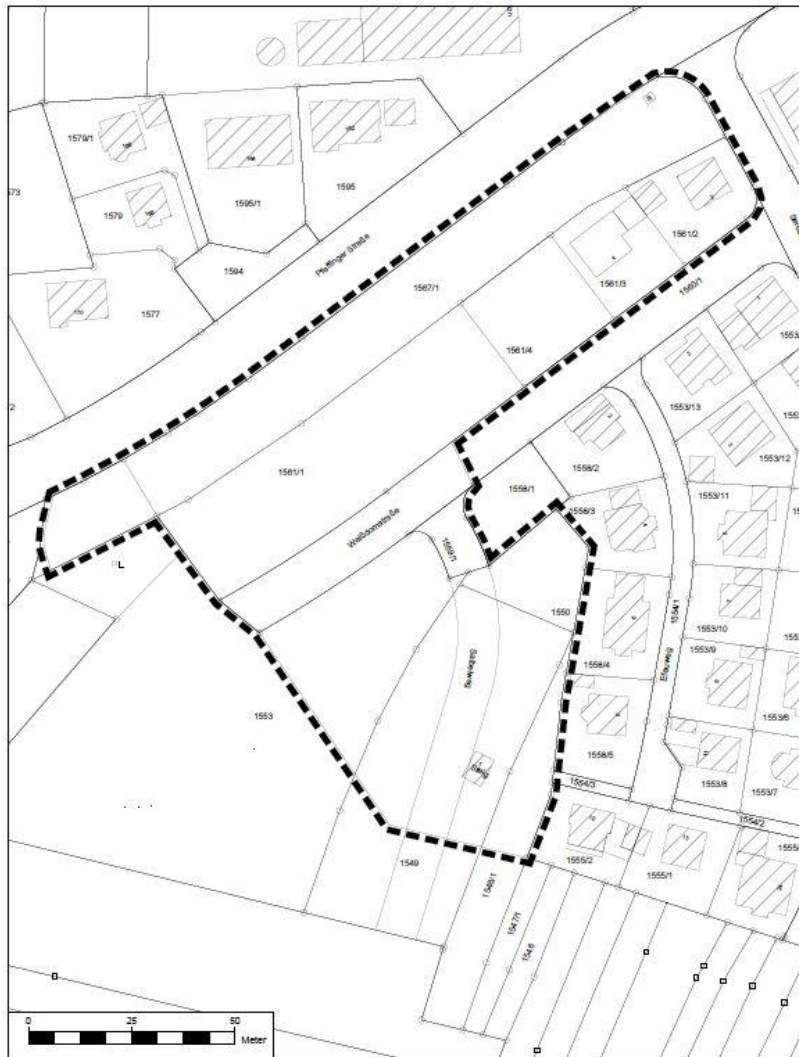
Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 2818.

Im Osten: Durch das Flurstück 1289/1.

Im Süden und Westen: Durch das Flurstück 1506.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



5. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet und neu gegliedert werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Städtebauliche Konzeption

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung soll sich die Bebauung wie der Bestand straßenbegleitend entwickeln. Hierfür wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steig Nord“ auf den Geltungsbereich übertragen, um ein homogenes

Siedlungsbild zu erreichen. Die Erschließung wird über eine Verlängerung der Weißdornstraße und einen Ausbau des Salbeiwegs gesichert. Sowohl die Weißdornstraße, als auch der Salbeiweg werden an ihren Enden offen gelassen, um im Sinne der vorausschauenden Planung eine Erschließung für zukünftige Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich nicht zu behindern.

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 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich entsprechend der jeweiligen zulässigen Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt.

Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse $Z=I$ wird eine Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$, sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,5$ festgesetzt.

Bei der zulässigen 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.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normal-Null. Die Firsthöhe 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.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert wird, wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Im Bereich, wo der Ursprungsbebauungsplan erweitert wird, werden die bereits vorhandenen Baugrenzen weitergeführt.

7.5 Sichtfelder

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplans ist im Einmündungsbereich der Seidelbaststraße in die Pfeffinger Straße ein Sichtfeld festgesetzt um klare Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Dieser Bereich ist von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

Ein Sichtfeld am westlichen Ende des Lärmschutzwalles wurde geprüft. Eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse konnte nicht festgestellt werden, daher wurde auf die Festsetzung eines weiteren Sichtfeldes verzichtet.

7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang des Lärmschutzwalls an der L442 sind von Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Werbeanlagen freizuhalten. Dies dient der Sicherung und Pflege des Lärmschutzwalls.

7.7 Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sind entsprechende Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers getroffen worden.

Die Versickerung auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend dem Entwässerungskonzept, das für das Baugebiet Steig Nord erstellt wurde, über straßenbegleitende Grünflächen weitergeführt.

7.8 Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und im Falle des Salbeiwegs bis an die Grenze des Geltungsbereichs erweitert.

7.9 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.

7.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Steig Nord“ und sorgt für eine gute Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Pflanzen.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüro Planung + Umwelt vom 24.08.2018, sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.11.1 Lärmschutzwall

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird der Lärmschutzwall zur Abschirmung des Verkehrslärms der L442 festgesetzt. Zur Verstärkung dieses Effekts wird der Lärmschutzwall bis zur Einmündung der Parkplatzzufahrt im Westen verlängert.

7.11.2 Lärmpegelbereiche

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Planung+Umwelt erstellt. Dabei wurden die Schallimmissionen ermittelt, die von der L442, dem nahe liegendem Parkplatz, der Wertstoffinsel und der Veranstaltungsfläche auf das Plangebiet einwirken. Dementsprechend wurden Maßnahmenempfehlungen zum Schallschutz ausgesprochen und Lärmpegelbereiche festgelegt.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte trotz des Lärmschutzwalls teilweise überschritten werden, sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz der Aufenthaltsräume erforderlich. Daher hat die Luftschalldämmung der umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten den Mindestanforderungen der DIN-4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zu entsprechen.

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume* und ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	**	50

Lärmpegelbereiche entsprechend DIN-4109-1

Für eine zusätzliche Minderung der Schallimmissionen wird sowohl die Wertstoffinsel, als auch die Veranstaltungsfläche gen Süden versetzt. Weiterhin wird die Anzahl der Veranstaltungen auf der Fläche auf max. 18 Tage pro Kalenderjahr beschränkt.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachneigung

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 Bedachung

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

8.3 Stellplätze

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird diese örtliche Bauvorschrift übernommen um die Neubauten mit dem bereits vorhandenen Bestand gleichzustellen. Die Pkw-Dichte steigt im Verhältnis zur Einwohnerzahl ständig an. Ein Pkw pro Wohnung ist heute schon die Ausnahme.

In diesem Gebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen in der Art konzipiert, dass sie zwar den ruhenden Verkehr von Besuchern u.ä. aufnehmen können, jedoch sollten die Stellplätze für die Bewohner möglichst vollzählig auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Es wird deshalb vorgeschrieben, dass für jede Wohnung mind. 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen sind.

8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den stark landschaftlich geprägten Eindruck der Umgebung zu erhalten, soll das Wohngebiet durch eine gärtnerische Gestaltung der nicht befestigten Flächen diesen Charakter erhalten und somit auch das Mikroklima in diesem Bereich positiv beeinflussen.

8.5 Niederspannungsfreileitungen

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

9. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Fläche im Geltungsbereich ist eine regelmäßig gepflegte Wiesenfläche, sowie der zur Pfeffinger Straße angrenzende Lärmschutzwall. Dieser ist mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen bepflanzt. Im süd-östlichen Bereich stand bis Mitte 2018 ein Holzschuppen bei dem nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass er als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt wurde.

9.1 Schutzgebiete

In einer Entfernung von 380 – 400 m befinden sich drei Biotop und eine FFH-Mähwiese, sowie angrenzend das LSG Albstadt-Bitz. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungsstruktur ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben aufgeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Begehung am 4. Oktober 2018, von 10.30 bis 11.15 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt.

9.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für ggf. verlorengegangene Sommerquartiere für Fledermäuse sind insgesamt 3 Fledermauskästen als Ersatzmaßnahme anzubringen. Dafür geeignet sind z.B. die ca. 120 m entfernten Bäume auf dem Flurstück 1506.

Da es sich bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs um geringfügige Vegetationsbestände handelt, können diese auch im Zeitraum von März bis September entfernt werden. Die nach § 39 Abs. 5 Nr. 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 den 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 teilweise erforderlich.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,75 ha
Öffentlichen Straßenfläche	ca. 0,15 ha
Lärmschutzwall	ca. 0,3 ha
Gesamtfläche	ca. 1,2 ha

Albstadt, den 13.06.2019

.....

Gerhard Penck

Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone

Sachbearbeiterin