

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Zwischen Mehlbaumstraße und Lautlinger Straße“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Zwischen Mehlbaumstraße und Lautlinger Straße“, sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung einer innerörtlichen gelegenen Fläche geschaffen werden.

Im Sinne der Innenentwicklung wurden die Anwohner des Blocks, die sich südlich der Mehlbaumstraße befinden, angefragt ob es ihrerseits Interesse an einer Entwicklung von Bauland in ihren rückwärtigen Gartenbereichen gibt. Daraufhin hat sich der Eigentümer des Flurstücks 2685 mit einem Entwicklungsinteresse gemeldet. Da dies die einzige positive Rückmeldung war, ist es nun das Ziel dieser Bebauungsplanänderung eine maßvolle, dem Bestand angepasste, Nachverdichtung in seinem Gartenbereich zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt dabei insbesondere die charakteristischen Merkmale des baulichen Umfelds, wie beispielsweise die ortstypische Dichte und Kubatur der Bebauung. Durch die Nachverdichtung wird benötigter Wohnraum geschaffen und die bereits vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgenutzt.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Lautlinger- und Raidenstraße“ aus dem Jahr 1966 setzt für das Plangebiet eine Bauverbotszone fest. Im Norden und Süden sind jeweils überbaubare Bereich mit einer Baulinie Richtung Straße festgesetzt. Die Gebietsart ist als Reines Wohngebiet definiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Ebingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,1 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

2685

Das Plangebiet wird begrenzt:

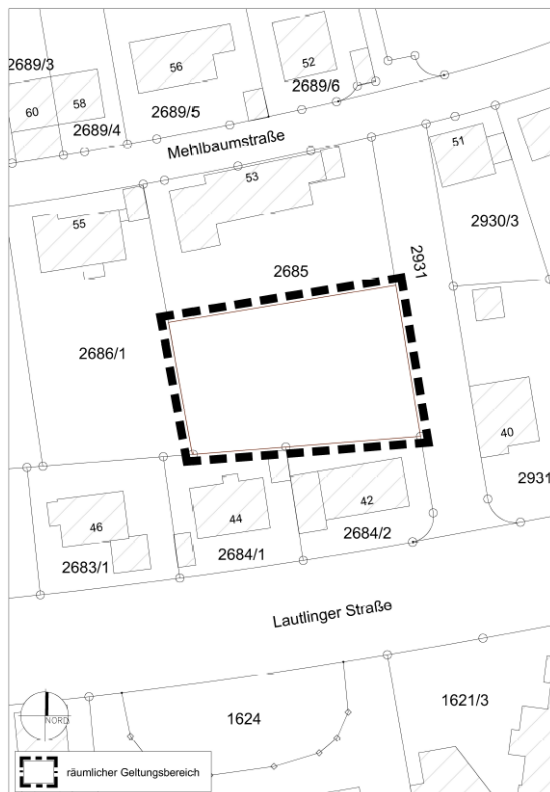
Im Norden durch den nördlichen Bereich des Flurstücks 2685 und die Mehlbaumstraße

Im Osten durch die Lautlinger Straße (Flurstück 2931)

Im Süden durch die Flurstücke 2684/1 und 2684/2

Im Westen durch Flurstück 2686/1

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 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 gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von mind. 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.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, das nahezu vollständig bebaut ist. Der Block, in dem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung und zum Teil große Gartenbereiche im Inneren.

Dies wird für den Bereich der Nachverdichtung übernommen. Zugelassen wird eine straßenbegleitende Bebauung. Nach Westen, in Richtung der angrenzenden Gartenbereiche wird eine private Grünfläche festgesetzt, so dass der innere Grünbereich bewahrt bleibt.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten, eine Wohnung pro Doppelhaushälfte, vorgesehen. Die festgesetzten Höhen lassen zwei Vollgeschosse zu. Erschlossen wird das Gebiet durch die angrenzende Lautlinger Straße, somit wird eine zusätzliche Versiegelung durch Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig und der bisher offene Block wird an dieser Stelle geschlossen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und der vor Ort primären Wohnnutzung, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung, lässt jedoch auch eine zeitgemäße Nutzung von Räumen für freie Berufe, Homeoffice oder ähnlichem zu.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 festgesetzt.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen wurden in Anlehnung an den vorhandenen Bestand gewählt, so dass eine maßvolle zweigeschossige Bebauung möglich ist.

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 äußersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung einer der Umgebung angepassten Nachverdichtung wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig ist.

6.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird wie im Bestand die offene Bauweise festgesetzt.

6.6 Private Grünfläche

Der westliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt, da das Flurstück sehr tief ist und lediglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist. Außerdem soll damit der zurzeit sehr grün gestaltete Innenbereich des Blocks bewahrt bleiben.

6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen vorrangig innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, da sie sich somit in die Gebäudeflucht einordnen. Dadurch kann ein möglichst freizügig gestalteter Straßenraum geschaffen werden. Ausnahmsweise können sie im Süden auch außerhalb des überbaubaren Bereiches liegen, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 m zur südlichen Flurstücksgrenze einhalten und sich an der Gebäudeflucht des Hauptgebäudes orientieren.

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

6.8.1 Umgang mit Boden

Zum Schutz und Erhalt der Bodenfunktionen sind der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt voneinander auszubauen und soweit möglich zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu verwenden.

6.8.2 Niederschlagswasserversickerung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnahe zu beseitigen um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

6.8.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Um den Anteil an versickerndem Wasser zu erhöhen, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.9.1 Pflanzbindung zum Erhalt von Einzelbäumen

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird die im Westen stehende Blutbuche mit einer Pflanzbindung versehen. Dies soll ihren Erhalt sichern und damit zu einer Konfliktvermeidung mit der geschützten Artengruppe der Fledermäuse beitragen.

6.9.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung ist ein kleiner Ausgleich zur neu versiegelten Fläche. Dient aber auch einem besseren Kleinklima in der Umgebung und der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Daher sind Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden mindestens extensiv zu begrünen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist in Anlehnung an den Bestand lediglich das Walmdach zulässig. Aufgrund dessen ist auch nur eine Dachneigung zwischen 45° und 48° festgesetzt. Bei Nebenanlagen und Garagen

sind davon abweichen jedoch auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig, da sie nicht den prägenden Charakter haben wie das Hauptgebäude.

7.2 Bedachung

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrts- und Zugangsflächen, sowie Stellplätze und Terrassen zu begrünen. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Fläche im Geltungsbereich ist eine regelmäßig, intensiv gepflegte Rasenfläche mit umgebender Heckenbepflanzung aus Lebensbäumen, Haselnuss, Kornelkirsche, Maiblumenstrauch, Eibe und diversen weiteren Ziersträuchern. Im Westen befindet sich derzeit ein alter Baumbestand mit unterschiedlichem Stammdurchmesser.

8.1 Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 280 bis 300 m nach Norden befinden sich das Biotop-Nr. 177204174406 Magerrasen mit Hecken und Feldgehölz östlich NSG ‚Mehlbaum‘. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Siedlungsstruktur ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Begehung am 13.08.19 kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bis auf die Artengruppe der Fledermäuse nicht vorhanden ist. Um eine verbotstatbeständige Betroffenheit zu vermeiden wird die Blutbuche im Westen mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

8.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Die Blutbuche im Westen, mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,7m, wird mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

Die nach § 39 (5) 2 BNatSchG angegebenen Zeiträume für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.3 Schmutzwasserableitung

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

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 0,06 ha
Private Grünfläche	ca. 0,04 ha
Gesamtfläche	ca. 0,1 ha

.....

Gerhard Penck
Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone
Sachbearbeiterin