

Begründung

zum Bebauungsplanänderung

„Westlich der Erich-Kästner-Straße“

in Albstadt-Tailfingen

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplanänderung „Erich-Kästner-Straße / Katharinenstraße“ aus dem Jahr 2015 setzt zum einen im Norden eine Gemeinbedarfsfläche fest und zum anderen eine Mischgebietsfläche, die ein ehemaliges Gewerbeareal mit Betriebsgebäuden und Werkhallen umfasst. In den vergangenen Jahren wurde bereits eines der Gebäude zu einem Wohnhaus umgenutzt, das andere Gebäude wurde als Lagerfläche genutzt. Nun besteht das allgemeine Interesse das Lagergebäude, das sich in einer interessanten innerstädtischen Lage befindet, ebenfalls zu einem Wohnhaus umzunutzen. Da die angestrebte Nutzung nicht dem bisher festgesetzten Mischgebiet entspricht, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Aufgrund des wachsenden Interesses an der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und der damit einhergehenden Anforderung von zu Hause arbeiten zu können, ist es das Ziel die Mischgebietsfläche in ein Urbanes Gebiet umzuwandeln. Diese Gebietskategorie lässt weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu, aber setzt dabei kein bestimmtes Mischungsverhältnis der Nutzungen fest. Dies verbessert die Ausnutzbarkeit und verhindert Leerstände.

2. Örtliche Planung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) 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-Tailfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,05 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

797, 798, 799, 813, 815/2, 836, 836/2, 843 und 847

Das Plangebiet wird begrenzt:

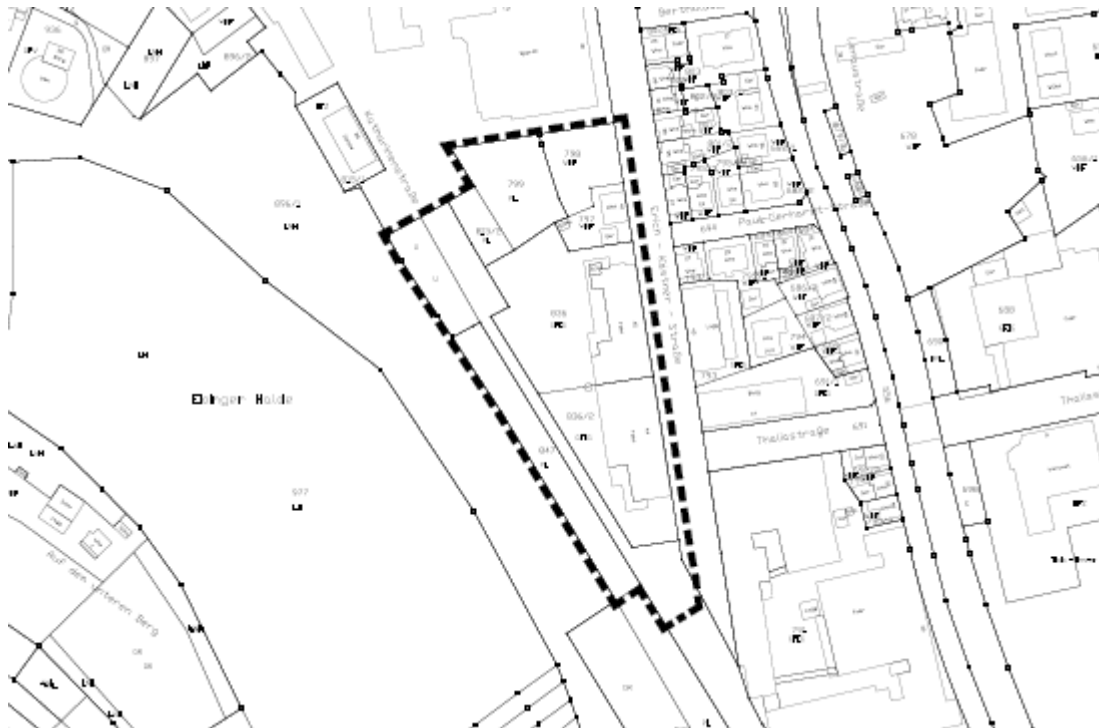
Im Norden: durch das Flst. 816

Im Osten: durch das Flst. 813 (Erich-Kästner-Straße)

Im Süden: durch das Flst. 843 (Katharinenstraße)

Im Westen: durch das Flst. 896

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, daher ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Gebäude Erich-Kästner-Straße 42 und 44 sind aufgrund ihrer Kubatur und ihrer direkten Grenzbebauung ein dominantes Element in diesem Straßenraum. Dadurch, dass das südliche Gebäude 44, eine ehemalige Werkhalle, als Lagergebäude genutzt wird, ist der Gebäudekomplex trotz neuer Fassadengestaltung am bereits umgenutzten nördlichen Gebäude 42, unansehnlich. Eine neue Nutzung und Gebäudesanierung würde dieses prägnante Gebäude und auch das nahe Umfeld aufwerten. Um dies zu unterstützen und eine möglichst flexible Nutzung zu ermöglichen, soll das vorhandene Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert werden.

Zugleich bleibt der Bestand durch die getroffenen Festsetzungen gesichert, da sie größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden und ggf. an heutige Anforderungen angepasst werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient der angrenzenden Lutherschule.

Das restliche Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB ausgewiesen. Dies bietet, im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung als Mischgebiet, die Möglichkeit auf eine bestimmte Durchmischung der Nutzungen zu verzichten und mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei bleibt es jedoch weiterhin möglich nicht störendes Gewerbe zu zulassen und somit eine zeitgemäße Mischung aus Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dies entspricht der Intention des Flächennutzungsplanes sowie dem Gebietscharakter der angrenzenden Siedlungsbereiche Tailfingens.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die Festsetzung der Höhen hinreichend bestimmt.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird aus dem bisherigen Bebauungsplan die abweichende Bauweise übernommen. Die Baukörper sind weiterhin auf der bestehenden Grundstücksgrenze zur Erich-Kästner-Straße zu errichten, um die städtebaulich prägnante Raumkante zu erhalten.

6.4 Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich ist bereits über die Erich-Kästner-Straße und Katharinenstraße erschlossen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die durch das Gebiet geführten Leitungen sind, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger für Strom, Gas, Wasser/Abwasser und Telekommunikation ausgewiesen. Gebäude und Nebenanlagen (ausgenommen Stellplätze) sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig, um jederzeit den Zugang zu den Leitungen, Schächten und Mulden zu gewährleisten. Die Eigentümer der

betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Aus dem vorherigen Bebauungsplan werden die Flächen für Verkehrsgrün übernommen.

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

6.7.1 Umgang mit Boden

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind Ober- und Unterboden getrennt voneinander auszubauen und soweit möglich zur gärtnerischen Gestaltung auf dem Grundstück zu belassen und wieder einzubauen.

6.7.2 Niederschlagswasserversickerung

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

6.7.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Für eine weitere Unterstützung der Niederschlagswasserversickerung sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

6.7.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen des Bodenschutzes und um eine unnötige Versiegelung zu vermeiden, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche bis auf die notwendigen Flächen zu begrünen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen

Die Gebäude Erich-Kästner-Straße 42 und 44 sind baulich miteinander verbunden. Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderung wies die Gewerbeaufsicht des Landkreises Zollernalb daraufhin, dass gegenüber der Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden zu beachten sein. Da durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich ist, wird die Festsetzung aus der Bebauungsplanänderung „Erich-Kästner-Straße / Katharinenstraße“ übernommen.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (2) 20 BauGB)

Zum Schutz der Sommerquartiere von Fledermäusen, wird eine Bauzeitenbeschränkung im Bereich der Attika festgesetzt.

6.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Extensiv begrünte Dächer verzögern den Abfluss und halten Niederschlagswasser zurück. Dadurch werden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel unterstützt. Zudem wird die Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion gemindert, welche die überbauten Flächen aufweisen und trägt zum Ausgleich der verlorenen Bodenfunktionen bei.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachneigung

Aus dem Ursprungsbebauungsplan werden die Dachneigungen übernommen.

7.2 Bedachung

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

7.3 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig.

8. Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

8.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG bzw. § 30 a LWaldG betroffen.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur ist die Fläche des Geltungsbereichs in Teilbereichen als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet.

Sommerquartiere von Fledermäusen im Bereich der Attika können nicht ausgeschlossen werden.

8.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Zum Schutz der potentiellen Sommerquartiere wird eine Bauzeitenbeschränkung im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem muss die Untere Naturschutzbehörde bei genehmigungspflichtigen Umbau- bzw. Baumaßnahmen beteiligt werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den 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 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt entsprechend die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,26 ha
Urbanes Gebiet	ca. 0,62 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Gesamtfläche	ca. 1,05 ha

.....
Gerhard Penck
Amtsleiter

.....
Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter