Stadtplanungsamt
61.1 - Si

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Von-Stauffenberg-Straße“

in Albstadt-Lautlingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Das ehemalige Schempp-Areal in Albstadt-Lautlingen steht seit mehreren Jahren leer, bzw. wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Es wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Versuche unternommen einen Investor für das Areal zu finden, um es wieder einer neuen Nutzung zu zuführen. Die Wiedernutzbarmachung des Areals ist zum einen wichtig für das Gebiet selbst, aber auch für die Umgebungsbebauung, um dem Broken-Window-Effekt zuvorzukommen. Zum anderen befindet sich das Areal unmittelbar gegenüber vom Lautlinger Bahnhof und bildet damit unteranderem das Gesicht von Lautlingen.

In der Zwischenzeit wurde ein Investor gefunden, der auf dem Areal neuen Wohnraum schaffen möchte. Da das Gebiet als Gewerbestandort nicht interessant ist und die Stadt Albstadt die Innenentwicklung weiter voranbringen möchte, soll der vorliegende Bebauungsplan geändert werden. Das bisher festgesetzte Mischgebiet, kann aufgrund der angestrebten Wohnnutzung und der damit fehlenden Nutzungsmischung nicht bestehen bleiben und soll in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen freier gestaltet werden um mehr Planungsspielraum zu bieten, aber dennoch eine angemessene, ergänzende Bebauung zu gewährleisten.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des alten Fabrikgebäudes nördlich der Von-Stauffenberg-Straße. Das Gebäude hat einen prägenden Charakter und dieser soll bestmöglich erhalten bleiben.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Aktuell liegt der Bebauungsplan „Von-Stauffenberg-Straße/Rotenäckerstraße“ aus dem Jahr 1984 vor, der für das Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt. Ergänzend dazu liegt außerdem der Bebauungsplan „Dachaufbauten im Bereich Hohenwiesenstraße, Am Bruckbach,

Rotenäckerstraße und Von-Stauffenberg-Straße (Gebäude 50-74)“ vor. Dieser enthält ergänzende örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Stellplätzen.

2.2 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

3. Angaben zum Plangebiet

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

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

1608/2, 1608/3, 1608/4, 1608/5, 1611/1, 1611/2, 1611/3, 1611/5, 1611/6, 1611/7, 1613/1, 1614, 1614/1, 1614/2, 1615

Das Plangebiet wird begrenzt:

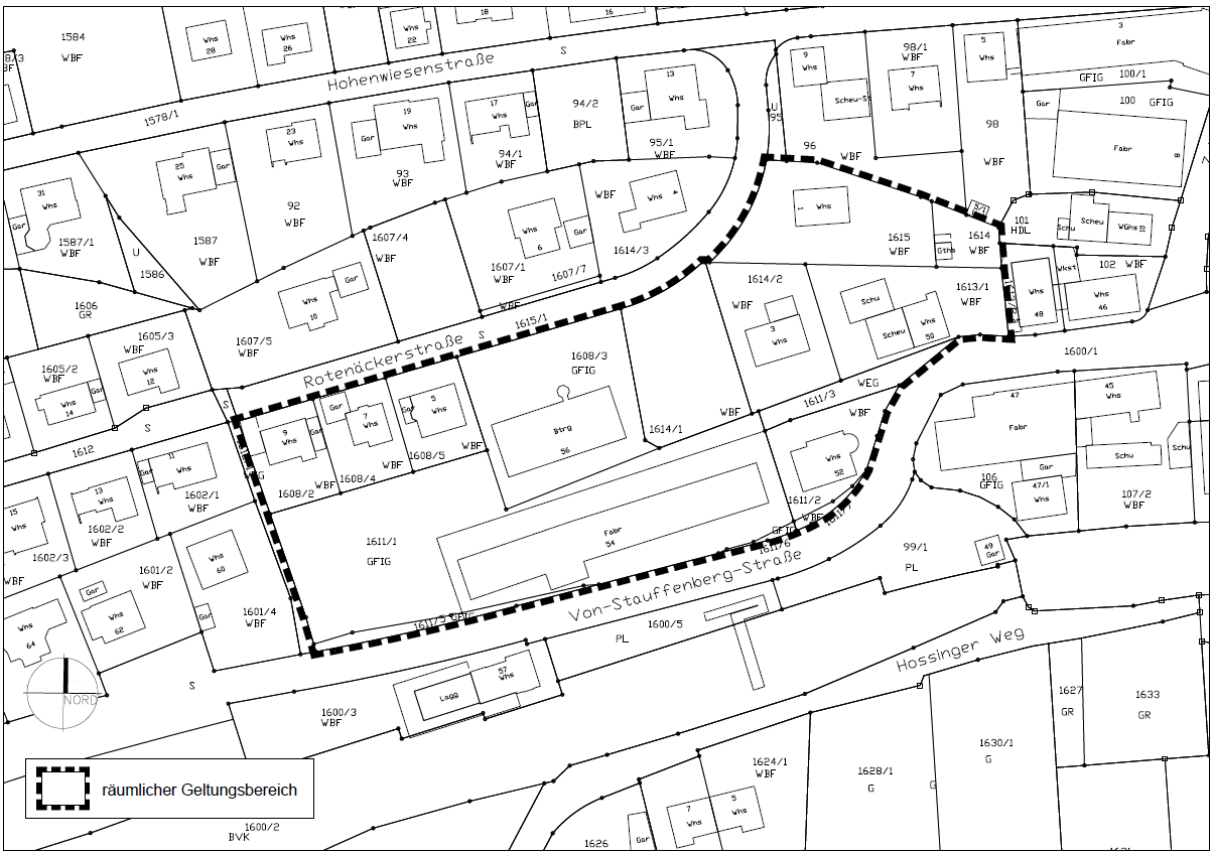
Im Norden: Flurstück 1615/1 (Rotenäckerstraße)

Im Osten: Flurstück 101, 1613/2

Im Süden: Flurstück 1600/1 (Von-Stauffenberg-Straße)

Im Westen: Flurstück 1612/1

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind weitere Bebauungspläne oder Änderung im engeren Zusammenhang derzeit nicht vorgesehen.

Da hiermit alle Voraussetzung erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz wird im Parallelverfahren berichtigt.

5. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept des Investors sieht vor, dass das prägende Fabrikgebäude in seiner Grundform erhalten bleibt und dort vorwiegend barrierefreie Wohnungen entstehen. Dafür soll das bestehende Treppenhaus abgerissen und, im Sinne einer besseren Belichtung der Wohnungen, in den Norden verlegt werden. So kann die attraktive Südseite durchgehend für Außenbereiche genutzt werden. Die verschattete Nordfassade wird ebenfalls dafür genutzt Stellplätze und eine Fahrradabstellanlage unterzubringen. Die Erschließung dazu soll über den östlichen Stichweg an der Von-Stauffenberg-Straße erfolgen.

Auf der Restfläche der Flurstücke 1611/1 und 1608/3 ist eine aufgelockerte Bebauung mehreren Einfamilienhäusern vorgesehen.

Um den Bestand ausreichend zu berücksichtigen, werden die naheliegenden Bestandsgebäude in den Bebauungsplan mit aufgenommen und die Festsetzungen so getroffen, dass die geplanten Neubauten sich am Bestand zu orientieren haben.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daher wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich unterschiedlich, in Bezug auf den umgebenden Bestand, festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung von Gebäuden soll angesichts des umgebenden Bestands mit Hilfe von Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO standortbezogen geregelt werden. Hierzu erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Festlegung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe sowie darauf aufbauend die Vorgabe der max. Gebäudehöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (ü. NN) für die überbaubaren Flächen vorgegeben und sind damit vermessungstechnisch exakt definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als oberer Bezugspunkt der Fußbodenhöhe die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen. Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird somit die grundsätzliche Höhenlage der Gebäude im Gelände detailliert geregelt.

Die EGH darf maximal 1 m von der festgesetzten EGH abweichen. Dies soll eine ausreichende planerische Flexibilität bei der exakten Platzierung des Gebäudes im Gelände ermöglichen.

Aufgrund der bewegten Topographie und dem Ziel das neue Gebiet in die Höhenentwicklung des Bestandes einzufügen, erfolgt eine differenzierte räumliche Gliederung der Höhenfestsetzung. Die festgesetzte Gliederung der Erdgeschossfußbodenhöhen innerhalb der Baufenster orientiert sich dabei an der beabsichtigen und im städtebaulichen Konzept dargestellten Grundstückseinteilung. Falls eine andere Grundstückseinteilung realisiert wird, und das Gebäude in Bereich mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen liegt, so ist als Mindest- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der von der baulichen Anlage berührten Festsetzungsbereich maßgebend.

Für die weitergehende Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude werden maximal Gebäudehöhe festgesetzt, jeweils bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt.

6.2.2 Grundflächen- / Geschossflächenzahl

Im gesamten Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten der Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrünten Wohnquartier Rechnung zu tragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet nicht die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird grundsätzlich mit 0,8 festgesetzt, außer im Bereich des alten Fabrikgebäudes, da dies aufgrund seiner Geschossigkeit eine höhere GFZ benötigt.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt im Plangebiet weiterhin die offene Bauweise. Davon ausgenommen ist das bestehende Fabrikgebäude. Hierfür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu zulassen.

6.4 Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich wird über das Flurstück 1611/3, welches eine Verlängerung der Von-Stauffenberg-Straße darstellt, erschlossen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um auch zukünftig die Stromversorgung zu sichern, werden die Stromversorgungsleitungen, ausgehend von Flurstück 98, mit 3m breiten Leitungsrechten zugunsten der Albstadtwerke gesichert.

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

6.6.1 Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

6.6.2 Niederschlagswasserversickerung

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

6.6.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflas-tern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade- und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen

Ein schalltechnisches Gutachten wird derzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren unter diesem Punkt eingefügt.

6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachaufbauten, - einschnitte

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die örtliche Bauvorschrift übernommen. Damit werden die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Bestand geschaffen.

7.2 Bedachung

Unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei, sind als Dacheindeckungsmaterial unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren unter diesem Punkt eingefügt.

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 den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Das Niederschlagswasser soll nach den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah versichert werden. Sollte dies nicht möglich sein erfolgt die Niederschlags- und Schmutzwasserableitung durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,07 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 1,1 ha

Albstadt, den 19.11.2021

…… ……

Gerhard Penck Wiebke Simeone

Amtsleiter Sachbearbeiter/in