

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Grimmelshausenstraße“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Spielraumentwicklungsplanung, beschlossen 2019, wurde die Anzahl und Qualität der Spielflächen in der Stadt Albstadt untersucht. Ziel war eine qualitative Aufwertung des vorhandenen Angebots, eine ausgewogene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet in Kombination mit einer guten Erreichbarkeit.

Der dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Geltungsbereich umfasst eine der Flächen, die in der Spielraumentwicklungsplanung betrachtet wurde. Der dort festgesetzte Spielplatz soll durch die Änderung aufgehoben werden, da sich im nahen Umfeld andere, qualitativ attraktiver Spielplätze befinden.

Auf Basis dessen wurde der Spielplatz bereits geschlossen und schon vor längerer Zeit die Spielgeräte abgebaut. Mit Wegfall der bisherigen Nutzung, ist es das Ziel dieser Planung im Sinne der Innenentwicklung die Fläche als Bauland zur Verfügung zu stellen.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Äußere Mehlbaum II“ aus dem Jahr 1978 vor. Dieser setzt einen Spielplatz fest.

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.

angeordnet. Die Gebäude liegen jeweils an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und haben damit ihre Gärten in südwestlicher Ausrichtung.

Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein einzelnes Grundstück handelt, das dem Lückenschluss dient, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, dass sich das Grundstück und die Bebauung des Grundstücks stark am nahen Bestand orientiert und so den Straßenzug komplementiert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe soll angesichts der Topographie 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 nahe Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eingeschossige Flachdachgebäude, die sich aufgrund der Topographie wie eine Treppe entlang der Grimmelshausenstraße formieren. Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein einzelnes Grundstück in der Mitte dieses stark geprägten Straßenzuges befindet, wird es aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet, dass sich das zukünftige Gebäude insbesondere am nahen Bestand orientiert. Die relativ dichte Bebauung macht es zudem erforderlich, dass hier besonders auf die Gebäudehöhe geachtet wird, da sonst die angrenzenden Grundstücke von einer größeren Verschattung betroffen sein könnten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (m 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 0,8 m von der festgesetzten EGH abweichen. Dies soll eine ausreichende planerische Flexibilität bei der exakten Platzierung des Gebäudes im Gelände ermöglichen.

Für die weitergehende Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert ebenfalls aus der Reaktion auf den umgebenden Bestand. Die Gebäude an der Grimmelshausenstraße folgen ebenfalls der abweichenden Bauweise und orientieren sich an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen.

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

6.4.1 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.

6.4.2 Niederschlagswasserversickerung

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

6.4.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Um den Anteil an versickerndem Wasser zu erhöhen, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Dachbegrünung dient zum einem dem Ausgleich der neu versiegelten Fläche, aber zum anderen auch der Rückhaltung des Niederschlagswassers.

6.6 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 Dachform

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

7.2 Bedachung

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungsmaterial unzulässig. Davon abweichend können ausnahmsweise konstruktive Teil (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

7.3 Einfriedungen

Um das Einfügen ist das bisherige Straßenbild zu fördern, wird die entsprechende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Äußere Mehlbaum II“ übernommen.

7.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zum Schutz der Bodenfunktionen und um eine unnötige Versiegelung zu vermeiden, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche bis auf notwendige Zufahrts- und Zugangsflächen, sowie Stellplätze und Terrassen zu begrünen. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitung sind unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope. Außerhalb des Siedlungskörpers sind zwar Schutzgebiete vorhanden, diese sind aufgrund der geringen Flächengröße der Bebauungsplanänderung und der Lage innerhalb des bestehenden Wohngebietes nicht betroffen.

8.2 Artenschutz

Im Geltungsbereich wurde kein potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

8.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Es wurde keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder des Lebensraums von geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt, daher sind keine Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

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

Wohnbaufläche	ca. 0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 0,03 ha

Albstadt, den 25.01.2022

.....

Gerhard Penck
Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone
Sachbearbeiter/in