

Begründung

zum Bebauungsplanänderung

„Schwarzwaldstraße“

in Albstadt-Ebingen

- Entwurf -

1. Ziel und Zweck der Planung

Östlich der Schwarzwaldstraße zwischen Gebäude 60 und 70 befindet sich eine große Baulücke. Für das Gebiet liegt seit den 60er Jahren bereits Baurecht vor, welches bisher nicht genutzt wurde. Das Gebiet ist aus topographischer Sicht höchst anspruchsvoll und das Baurecht ist lediglich auf zwei kleine Baufenster entlang der Schwarzwaldstraße beschränkt, daher ist eine rentable bauliche Nutzung nicht einfach.

Der aktuelle Eigentümer der Flurstücke plant bereits eine Wohnbebauung entlang der Schwarzwaldstraße. Die projektierte Planung passt jedoch nicht zu den kleinen Baufenstern aus den 60er Jahren. Um die Planung zu unterstützen und damit weiteren Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu fördern, soll der Bebauungsplan „Bühl – Klarahof“ geändert werden.

Da das Plangebiet einen weitläufigen, rückwärtigen Bereich hat, wird auch dort die Schaffung von Baurecht angestrebt, um eine weitere Nachverdichtung zu unterstützen.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan „Bühl – Klarahof“, rechtskräftig seit 1967, vor.

Bei dem bisher geltenden Bebauungsplan „Bühl – Klarahof“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) fest, in dem talseits drei Vollgeschosse und die offene Bauweise zulässig ist. Das Baurecht wird durch vorgegebene Baufenster mit einer Baulinie entlang der Schwarzwaldstraße festgesetzt.

Die rigide Festsetzung der Baufenster und der Bauverbotszone entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen im Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich entlang der Schwarzwaldstraße eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im rückwärtigen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Ebingen, zwischen der Schwarzwaldstraße und Truchtefingers Straße. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,54 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

3714 und 3647

Das Plangebiet wird begrenzt:

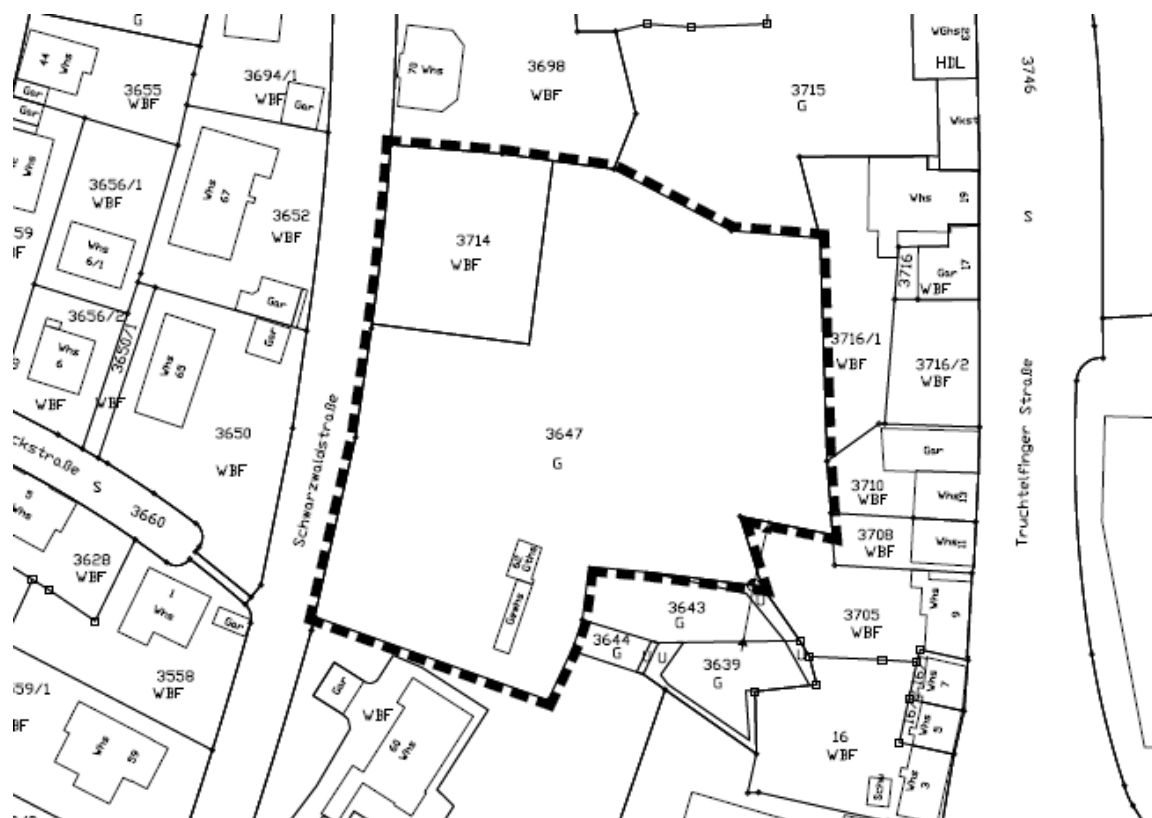
Im Norden: Flst. 3698, 3715

Im Osten: Flst. 3716, 3710, 3705

Im Süden: Flst. 3616

Im Westen: Flst 3566 (Schwarzwaldstraße)

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorgaben des § 13a BauGB werden erfüllt.

Da in diesem Fall nicht von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden soll, wird ein formeller Aufstellungs- und im späteren Verfahren auch der formelle Auslegungsbeschluss gefasst. Danach werden die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 (2) BauGB jeweils für 30 Tage öffentliche ausgelegt. Gem. § 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 städtebauliche Konzept sieht vor auf den über 5000 m² innerörtlich neuen Wohnraum zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt und stellt derzeit eine große Baulücke in einem gewachsenen Wohngebiet dar. Vermutlich aufgrund der starken Topographie wurde die Fläche bisher nicht baulich genutzt. Aufgrund dessen möchte die Stadt Albstadt an dieser Stelle auch einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der es ermöglicht das große Gebiet effizient auszunutzen, so dass zum einen möglichst viel Wohnraum geschaffen wird, die Bebauung sich jedoch auch mit der Umgebung verträgt und die Bebauung für den Investor rentabel bleibt.

Entlang der Schwarzwaldstraße wird daher eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen, die hangabwärts ein zusätzliches Untergeschoss hat, um die Topographie auszunutzen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird auch für eine Bebauung vorgesehen. Hier sollen im rückwärtigen Bereich zwei 6 Parteien Häuser entstehen. Planungsrechtlich sind hangaufwärts zwei Vollgeschosse vorgesehen. In den Hang hinein wird ein drittes Geschoss gebaut, so dass es aus östlicher Richtung nach einem dreigeschossigen Gebäude aussieht. Zusätzlich zu den Mehrfamilienhäusern soll das Gebiet in seiner südlichsten Ecke Platz für ein Einfamilienhaus bieten. Damit ist eine gute bauliche Dichte, die sich mit der Umgebung verträgt, erreicht. Es verbleibt somit genug Freiraum um die Gebäude herum, um es auch in den bisher sehr grün gestalteten rückwertigen Bereich einzubinden.

Die Erschließung erfolgt zum einen von der Schwarzwaldstraße und zum anderen soll der rückwärtige Bereich über eine private Erschließung an die Schwarzwaldstraße angebunden werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen im und um das Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnens im Plangebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung von Gebäuden 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 Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (NHN) 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 Rohfußbodens anzusehen. Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird somit die grundsätzliche Höhenlage der Gebäude im Gelände detailliert geregelt.

Die EFH darf maximal 0,5 m von der festgesetzten EFH 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 zulässige Gebäudehöhen 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 Bebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den 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 mit 1,0 festgesetzt. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausnutzung der Bebauung garantiert werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden Baufenster mit Baulinien werden aufgehoben und durch ein großzügiges Baufenster mit Baugrenzen ersetzt.

Im Westen rückt das Baufenster unmittelbar an die Schwarzwaldstraße heran und es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze zulässt. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Für den östlichen Bereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplätze nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer besseren Grundwasserneubildung und dem Schutz der Bodenfunktionen.

6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung und Beleuchtung sind Maßnahmen im Sinne dieser Festsetzung zu dulden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Bedachung

Zur Sicherung der Qualität des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

7.2 Einfriedungen, Stützmauern

Um eine Mauerwirkung gegenüber Angrenzern zu vermeiden, wird eine Staffelung von erforderlichen Stützmauern vorgeschrieben.

7.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Vermeidung großflächiger Versiegelungen und als Beitrag zum Erhalt heimischer Grünflächen, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Bereiche gärtnerisch anzulegen sind.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus baugestalterischen Gründen ist die Neuanlage von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8.1 Schutzgebiete

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten kann ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich sich im innerörtlichen, bereits besiedelten Bereich befindet.

8.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse vom Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung vom 21.Juli 2022, ergab die Notwendigkeit einer Überprüfung des spezifischen Artenspektrums. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Arten zur Folge haben könnte. Insbesondere europäische Vogel- und Fledermausarten, sowie die Haselmaus, müssen näher untersucht werden.

Eine entsprechende Untersuchung läuft bereits, das Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Stromversorgung

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

9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnahe zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, so wird das Niederschlagswasser, sowie das Schmutzwasser durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt abgeleitet.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,54 ha
Gesamtfläche	ca. 0,54 ha

Albstadt, den 16.05.2022

.....

Gerhard Penck

Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone

Sachbearbeiter/in