

## **Begründung**

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

### **„Nadlerstraße“**

in Albstadt-Ebingen

#### **1. Ziel der Planung**

Die Flurstücke 2892/2, 2897/4 und 2915/3 sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für diesen Bereich wurde bereits ein städtebaulicher Entwurf gefertigt, welcher dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag. Der Entwurf orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude in zentraler Lage des Areals. Dieser Bereich soll erhalten werden und wurde bereits zu einem eigenständigen Flurstück vermessen. Dabei wird die bisherige Zufahrt in Richtung Norden verschoben. Die verbleibende Freifläche gliedert sich zukünftig in sieben weitere separate Flurstücke, welche einer Bebauung mit Einzelgebäuden zugeführt werden sollen. Die Erschließung erfolgt über die „Nadlerstraße“ bzw. über eine von der „Nadlerstraße“ aus in Richtung Westen abzweigende, neu anzulegende private Stichstraße. Teilflächen im Südwesten und Süden des Areals werden als private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt.

Die vorgesehene Nachverdichtung entspricht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden.

Für das zu überplanende Areal und den angrenzenden Bereich existiert lediglich ein Ortsbauplan aus dem Jahr 1913. Die dort festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechen nicht den heutigen Gegebenheiten. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die

planungsrechtlichen Festsetzungen dem heutigen Zustand angepasst werden. Deshalb wurde der räumliche Geltungsbereich über das im städtebaulichen Entwurf überplante Gebiet hinaus erweitert.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die bebauten und unbebauten Grundstücke beidseits der „Nadlerstraße“ von Haus-Nr. 3 im Süden bis Haus-Nr. 38 im Norden. Nicht einbezogen sind die nördlich angrenzenden Grundstücke Haus-Nr. 39 sowie 40 bis 56, diese sind von der „Masselturenstraße“ erreichbar.

Einbezogen in den räumlichen Geltungsbereich sind darüber hinaus die Grundstücke „Raidenstraße“ Haus-Nr. 74 bis 92/1, diese bilden die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Ebenso einbezogen sind die Grundstücke Haus-Nr. 7 bis 13 der Straße „Im Raidental“, diese bilden die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches. Nicht einbezogen sind die Grundstücke 15 bis 21 der Straße „Im Raidental“.

## **3. Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

## **4. Städtebau, Umgebung, Festsetzungen**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Im Norden, Osten, Süden und Westen schließen ebenfalls Wohngebiete an. Auf der noch unbebauten steilen Hangfläche unterhalb der Kreuzbühlstraße (westlich des Plangebietes) ist eine Terrassenhausbebauung möglich (qualifizierter Bebauungsplan).

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Nachfrage im Stadtteil Ebingen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.

Dabei können sieben Baugrundstücke neu geschaffen werden, die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 580 m<sup>2</sup> und ca. 860 m<sup>2</sup>. Das gesamte Baugebiet liegt in einer süd / süd-ostexponierten Hanglage, die Möglichkeiten zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind trotz der Einbettung in eine Mulde grundsätzlich gegeben. Dementsprechend lässt der Bebauungsplan bei den Festsetzungen zur Dachform einen großen Spielraum: Es sind die Dachformen Flachdach, Satteldach, Pultdach und versetztes Pultdach zulässig. Bei reinen Pultdächern ist der First hangseits auszubilden. Dadurch ist eine für die Nutzung der Sonnenenergie günstige Exposition gegeben und es wird eine einheitliche städtebauliche Gestaltung erreicht. Bei zweigeschossiger Bauweise sind

Dachneigungen von 0 bis 50 ° zulässig. Bei den Bereichen mit der Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung wird die Dachneigung mit 0 bis 25 ° festgelegt um die Höhenentwicklung zu begrenzen.

## 5. Verfahren

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha (28.000 m<sup>2</sup>). Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup>. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

## 6. Flächen

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,46 ha
Straßen und Wege	ca. 0,18 ha
Private Grünfläche	ca. 0,16 ha
-----	
Summe	ca. 2,80 ha

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung steil abfallende „Nadlerstraße“ und drei kleine angehängte Stichstraßen (zwei vorhanden, eine geplant), die parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

Der Höhenunterschied im Verlauf der „Nadlerstraße“ zwischen der Einmündung in die „Raidenstraße“ im Süden und der Wendepalte am Ende der „Masselturenstraße“ im Norden beträgt ca. 36 m. Die „Nadlerstraße“ ist daher als Verbindungsstraße zwischen der „Masselturenstraße“ und der „Raidenstraße“ nicht geeignet. Auf Höhe des Wohnhauses Nr. 38 (an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes) ist deshalb ein Sperrpfosten vorhanden, der die Durchfahrt unterbindet. Für die Durchfahrt von Rettungs- und Räumfahrzeugen kann diese Sperre ausnahmsweise

aufgehoben werden. Diese Regelung soll auch künftig beibehalten werden.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den heute vorhandenen Straßenflächen (teilweise auf privaten Grundstücksflächen) und weist diese als öffentliche Verkehrsflächen aus:

Nadlerstraße südlicher Teilabschnitt

(Nadlerstraße 3 und Raidenstraße 78): Straßenbreite 4,30 bis 6,00 m.

Nadlerstraße nördlicher Teilabschnitt

(Nadlerstraße 8 bis Geltungsbereichsgrenze): Straßenbreite 6,50 bis 7,50 m.

Unterer östlicher Stichweg (vorhanden): Straßenbreite 5,50 m.

Oberer östlicher Stichweg (vorhanden): Straßenbreite 3,80 m.

Westlicher Stichweg (geplant, private Verkehrsfläche): Straßenbreite 4,50 m.

## **8. Garagen und Stellplätze**

Aufgrund der knappen vorhandenen Erschließungsflächen und dem Gebietscharakter entsprechend, müssen die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Es wird deshalb vorgeschrieben 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

## **9. Umweltschützende Belange, Umweltbericht, Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird wie unter Punkt 5 ausgeführt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt.

Der Themenkomplex „Artenschutz“ bleibt davon jedoch unberührt und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Deshalb wurde bei gemeinsamen Ortsbegehungen mit einem Vertreter des Landratsamtes Zollernalbkreis, Untere Naturschutzbehörde der erforderliche Umfang erörtert und eine detaillierte Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einer „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung“ vom 04.09.2013 festgehalten, welche als Anlage 2 beiliegt.

Darauf aufbauend wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) ausgearbeitet, welche als Anlage 3 beiliegt.

Allgemeinverständlich können die Ergebnisse der saP wie folgt zusammengefasst werden:

„Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Vorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse muss die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr erfolgen. Fledermäuse nutzen das Villengrundstück als Nahrungshabitat, auffallend waren dabei mehrere

Breitflügelfledermäuse. Die Veränderung des Grundstückcharakters durch die zukünftige Teilbebauung schränkt den Jagdlebensraum nur unwesentlich ein, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten ist.

Für die beiden Arten Goldammer und Klappergrasmücke, die eher den Offenlandarten zugerechnet werden, ergeben sich Einschränkungen auf der Untersuchungsfläche, denen durch Schaffung eines adäquaten Heckenbiotops begegnet werden kann.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.“ (siehe saP S. 34).

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 der saP wurden unter A 7.3 in den Bebauungsplan übernommen.

Die außerhalb sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden CEF-Maßnahmen der saP werden im Bebauungsplan den neu geschaffenen Baugrundstücken zugeordnet (Festsetzung siehe A 10).

Diese Maßnahmen werden flankiert durch Pflanzgebote, und durch die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (siehe Festsetzungen unter A 7.1 und A 8).

## **11. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Wasserversorgung und die Stromversorgung erfolgen durch Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze der Albstadtwerke GmbH.

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

## **11. Kosten**

Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde vereinbart, die für das Bebauungsplanverfahren anfallenden Kosten (einschließlich erforderlicher Gutachten und sonstiger Aufwendungen) entsprechend der eingebrachten Flächenanteile aufzuteilen.

Für den Ausbau der Nadlerstraße entstehen nach ersten überschlägigen Berechnungen Kosten in einer geschätzten Höhe von ca. 400.000 €.

Gefertigt:  
Albstadt, den 19.01.2016

Geändert:  
Albstadt, den 30.03.2016