

Kreis: Calw
Gemeinde: Althengstett
Gemarkung: Althengstett

Begründung

zum Bebauungsplan
„Ortskern I, 2. Änderung“ – Teil A“
Erneuter Entwurf

Aufgestellt:
Stuttgart, den 20.02.2020/29.08.2022

Gabriele Kauß-Brockmann
Diplom-Geographin
Planungsmediatorin

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
2.	Allgemeines.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
2.6	Rechtsverfahren.....	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung	5
3.3	Verkehrerschließung	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Firstrichtung	6
4.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Caports	7
4.5	Fläche für den Gemeinbedarf	7
4.6	Verkehr.....	7
4.7	Ver- und Entsorgung	7
4.8	Lärmschutz.....	8
4.9	Natur und Umweltschutz, Pflanzgebote.....	8
4.10	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	9
5.	Flächenbilanz	9
6.	Gutachterliche Grundlagen	9
7.	Maßnahmen zur Bodenordnung	10
8.	PLanverwirklichung	10

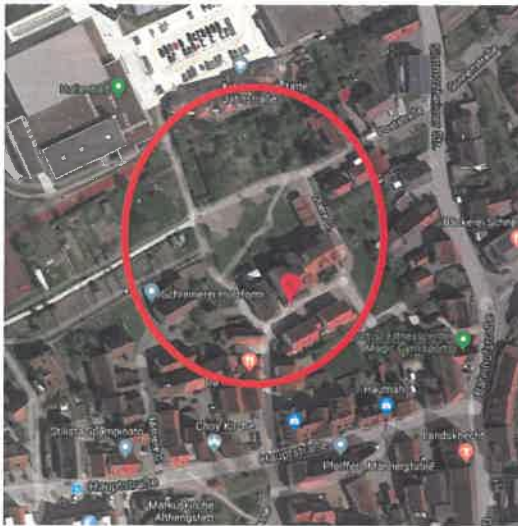
A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flurstück Nr. 544/1 (Teilbereich), 572,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 554/1 Teilbereich,
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 84/13, 63, 62/1, 69/1, 84/5, 84/1, 80/2
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 77 (Teilbereich) 84/5, 578,

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.



Quelle: Google Maps Bilder c 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landsat/Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I. S: 677

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.S. S. 1802)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte mit Kindergarten und Bürgerzentrum und ein öffentlicher Parkplatz geplant. Im Zuge der Planung der Kindertagesstätte ist ein Grundstückserwerb erforderlich. Die verbleibende Restfläche soll zu Wohnbauzwecken genutzt werden.

Mit der Planung soll die innerörtliche zentrale Lage zwischen Ortsmitte/Altenzentrum und Schule/Verwaltungszentrum gestärkt werden und ein weiterer Baustein des regionalplanerischen Ziels der Innenverdichtung vor Außenentwicklung realisiert werden. Für die Umsetzung des neuen städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Ortskern I – 2.Änderung hatte auch die westliche angrenzende Fläche zum Inhalt. Neben Wohnen war hier ein Medizinisches Versorgungszentrum geplant. Da es auf Investorenmehrheit einen Wechsel gab, wird sich die städtebauliche wie auch die Nutzungskonzeption ändern, so dass eine Aufteilung des bisherigen Bebauungsplans in Teilbereich A und Teilbereich B nun erfolgt.

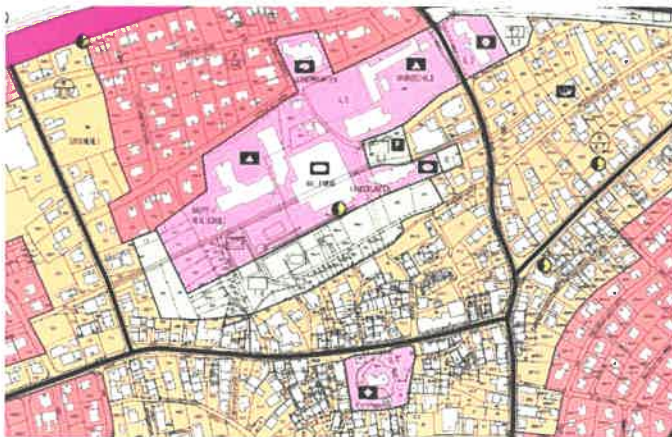
2.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan Nördlicher Schwarzwald ist die Gemeinde Althengstett als Gemeinde im Siedlungsbereich ausgewiesen.

(Regionalplan 2015, Region NORDSCHWARZWALD)

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Bestand gemischte Baufläche/Grünfläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan nach § 13 a aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Quelle: rechtskräftiger Flächennutzungsplan Althengstett, 18.03.2004

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gibt es derzeit den rechtskräftigen Bebauungsplan Ortskern I.

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Jahre 2019 wurde in unmittelbarer Umgebung der Bebauungsplan „Ortskern I, 1.Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teils in Privatbesitz, teils auch in öffentlicher Hand.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurden ursprünglich als Wohngebäude, als Grünfläche und als öffentliche Verkehrsfläche genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bau von Kindertagesstätte und Bürgerzentrum in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Struktur Schule/Kindergarten wird neben der alten Ortsmitte und dem Verwaltungszentrum an der Simmozheimer Straße ein neuer zentraler Punkt geschaffen.

Eine Aufwertung der Zentralität sollte dies durch eine neue Gewerbe-/Wohneinheit mit Medizinischem Versorgungszentrum und geplantem Café erfahren. Dieses Ziel wird weiterverfolgt, jedoch wird dies im zukünftigen Teilbereich B planungsrechtlich zu einem späteren Zeitpunkt gesichert.

Durch den Erwerb von Flächen für die Kindertagesstätte hat sich eine Restfläche ergeben, die städtebaulich die Bebauung an der Poststraße abrundet. Durch den steigenden Bedarf an Wohnraum in Althengstett kann hier ein Angebot geschaffen werden, so dass hier die Anforderungen des § 13a BauGB gegeben sind.

Städtebaulich soll das Einfügen in die bestehende Bausubstanz wie auch die Anforderungen an modernes Wohnen gewährleistet werden. Besonders berücksichtigt wurden Festsetzungen, die moderne Energiekonzepte unterstützen und ermöglichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sind nur solche Nutzungen zugelassen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wurden folgende Nutzungen bewusst ausgeschlossen:

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Allgemeine Wohngebiet stellt ein Verbindungsglied zwischen Kindergarten/Kindertagesstätte/Bürgerzentrum, dem Medizinischen Versorgungszentrum mit Café und der Hauptstraße/Simmozheimer Straße mit Verwaltungszentrum dar. Der umgebende Bestand erfüllt die Funktion eines allgemeinen Wohngebietes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Firstrichtung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale Grundflächenzahl. Zur Festsetzung der Kubatur werden die maximale Gebäudeoberkante/First bezogen auf NN und maximale Wandhöhe in m über NN festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeines Wohngebiet:

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl orientiert sich an der für ein Allgemeines Wohngebiet festgelegten Obergrenze von 0,40. Für die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO gilt die gesetzliche Regelung.

4.3.2 Höhengestaltung

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bisherigen und umgebenden Bebauung. In der Poststraße im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der Nähe zur Simmozheimer Straße und der Umgebungsbebauung mit neuer Kindertagesstätte/Kindergarten/Bürgerzentrum neben Satteldach auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese gelten für oberirdisch wirksame Gebäude und dürfen durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke überschritten werden.

4.3.4 Bauweise und Firstrichtung

Aufgrund der Neuordnung im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der bisherigen städtebaulichen Struktur wird für Hauptgebäude die Firstrichtung festgesetzt.

4.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

In der Poststraße sind aufgrund der städtebaulichen Situation auch eigens ausgewiesene Flächen für Garagen vorhanden, zumal hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Aufgrund der beengten Ortslage ist auch die Größe der Nebenanlagen auf 40 cbm beschränkt.

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Angrenzend an das bisherige Zentrum mit Kindergarten und Schule wurde zur Stärkung dieser Funktion und zur Nutzung räumlicher Synergien der Standort für die Kindertagesstätte und Bürgerzentrum gewählt. Das Wettbewerbsergebnis wurde umgesetzt und kann durch den vorliegenden Bebauungsplan nun realisiert werden. Die fußläufigen wie auch die Kfz-gestützten Verkehrsbeziehungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. (siehe Punkt Verkehr)

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet von der Simmozheimer Straße über Poststraße.

Die Kindertagesstätte soll vor allem fußläufig erschlossen werden über die bestehenden Wegebeziehungen im Ortskern von Althengstett. Von der ursprünglichen Planung, den „Bringverkehr“ von Eltern über die Poststraße zu leiten wurde in einem Gutachten abgeraten, daher wird dies auf den großen Parkplatz Gerhard Schanz Sportszentrum verlegt.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Gebiet vorhanden. Es liegt jedoch kein Trennsystem vor, so dass das Oberflächenwasser über Zisternen rückgehalten wird und mit gedrosselten Abflussmengen in das vorhandene Kanalsystem abgeleitet wird bis der Vorfluter ertüchtigt ist. Ein generelles Trennsystem auf den Plangrundstücken ist vorzusehen. Zwischenzeitlich wurde eine Untersuchung durchgeführt, die eine Entlastung der Tälesbachverdolung prüft.

4.7.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

4.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

4.8 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Mehrgenerationenpark wurden die Lärmeinwirkungen des dort befindlichen Boizplatzes auf die Nachbargebäude untersucht. Zwar liegt der Planbereich nicht mehr im Untersuchungsgebiet, er grenzt jedoch unmittelbar im Osten an. Eine Interpolation der Pegelwerte lässt darauf schließen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind.

4.9 Natur und Umweltschutz, Pflanzgebote

4.9.1 UVP

Aufgrund der Größe der bebauten Flächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

4.9.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Thema Artenschutz bei diesem Bebauungsplan abzuarbeiten. Es liegt ein Zwischenergebnis der Habitatpotenzialanalyse des Büros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen vom 9.01.2020 vor. In den Bestandsgebäuden sind Potenziale für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten vorhanden. Auf den Grün- und Gartenflächen bestehen Habitatpotenziale für die Zauneidechse sowie gehölzbrütende Vogelarten.

Als Vermeidungsmaßnahme sind Rodungen und Gebäudeabbruch nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Darüber hinaus ist vor Abbruch der Gebäude eine Kontrollbegehung erforderlich. Es erfolgt der Hinweis auf die Baufeldfreimachung von Anfang Oktober bis Ende Februar.

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden 234 Vogelarten nachgewiesen, wovon 17 Arten als Brut- bzw. Reviervögel einzustufen sind, die übrigen Arten waren Nahrungsgäste oder Durchzügler, im Plangebiet wurden ausschließlich Revierzentren anpassungsfähiger, siedlungsbewohnender Arten registriert.

Bei der Fledermausuntersuchung wurden keine aktuell belegten Fledermausquartiere nachgewiesen.

Bereits im Vorfeld zum Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für etwaige Verluste von Gehölzen eine Anzahl an Vogelnistplätzen/Fledermauskästen an angrenzenden Gebäuden oder alternativ an Bäumen festgesetzt.

Geschützte Reptilien wurden keine nachgewiesen.

Zum Schutz von Insekten wurden umweltfreundlichen Beleuchtungen festgesetzt.

4.9.3 Pflanzgebote

Auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche im Plangebiet wurden mehrere Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Da die tatsächliche Planung des Parkplatzes noch nicht vorliegt wird mit der Festsetzung, dass der Standort der Pflanzgebote variabel, die Anzahl jedoch bindend ist ein Gestaltungsfreiraum geschaffen.

4.10 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.10.1 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer gemäß Planeinschrieb für Hauptgebäude zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile und z.B. Dachterrassen wird aufgrund der geringen Größe oder der Nutzung (Dachterrasse) auf Dachbegrünung verzichtet. Mit der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung soll der Lage des Plangebietes im alten Ortskern von Althengstett Rechnung getragen werden, gleichzeitig aber auch eine Möglichkeit geschaffen werden, modernes Wohnen zu realisieren.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird mit der Festsetzung von gleichen Materialien und Farben ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Baukörpers angestrebt.

4.10.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

4.10.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	0,49 ha	100,0 %
davon		
- Allgemeines Wohngebiet	0,11 ha	22,4 %
- Gemeinbedarfsfläche	0,19 ha	38,8 %
- Verkehrsfläche (Straße/Weg/Parkplatz)	0,19 ha	38,8 %
-		

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Schalltechnische Untersuchung zum Mehrgenerationenpark, ISIS Dip.Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, Mai 2017

Habitatpotenzialanalyse Bebauungsplan Ortsmitte I, 2. Änderung – Zwischenergebnis
Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen 09.01.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, September 2020

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der neuen Kindertagesstätte an der Poststraße in Althengstett, Tögelplan, Hohenstaufenstr. 29, Möglingen, 15.07.2020

7. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Es sind Bodenordnende Maßnahmen notwendig.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2020/2022 durchzuführen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 05.02.2020/20.02.2020/29.08.2022

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Althengstett, den

Dr. Götz

Bürgermeister