# Bebauungsplan „Ehemals Adler Brauerei“ im Ortsteil Albeck, Stadt Langenau

# BEGRÜNDUNG

| | |
|---|---|
| 1. Allgemeines | Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche umfasst südlich der Robert-Bosch-Straße einen weitgehend bebauten Bereich der historischen Ortslage an der Kreuzung Landesstraße L1079 (Robert-Bosch-Straße) und der Ortsstraßen Werdenbergstraße und Bolstraße. Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Misch-, bzw. Dorfgebiet dargestellt.<br><br>Das Bebauungsplanverfahren soll für diesen Teilbereich eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung sichern. |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:<br>Im Norden durch die Landesstraße L 1079<br>Im Osten durch die Bolstraße und die Grünstrukturen rechts und links des südlich gehenden Feldweges<br>Im Süden durch das Wiesengrundstück Flst. Nr. 585/3<br>Im Westen durch das Anwesen Robert-Bosch-Straße 42 |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | Der Planbereich liegt im südlichen Ortsrandgebiet südlich der Robert-Bosch-Straße (L 1079). Der Siedlungsbereich ist geprägt durch Wohn- und Gewerbenutzung. Für die nur zum Teil genutzten Wirtschaftsgebäude im Planbereich steht ggfls. eine Neuordnung, bzw. Neubebauung im Zuge eines Eigentumswechsels an. Daneben steht die Neuplanung einer direkten Radwegeverbindung von Ulm nach Langenau entlang der Landesstraße an. |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse | Für den Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der gesamte Bereich ist nach § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben | Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet für den im Bebauungsplan vorgesehenen Geltungsbereich ein Misch- bzw. Dorfgebiet aus. Entlang der Landesstraße L 1079, die seither straßenrechtlich als Straße im Außenbereich eingestuft ist, gilt bislang ein Anbauverbot mit 15 – 20 Metern Abstand zur Straßenfläche. |

6. Notwendigkeit der Beb.Plan-aufstellung

In Albeck besteht dringender Bedarf des Radweg-Lückenschlusses zwischen Langenau und Albeck-Seligweiler Richtung Ulm entlang der L 1079. Daneben sind im Flächennutzungsplan-Entwurf südlich der Robert-Bosch-Straße neue Gewerbe- und Wohnbauflächen ausgewiesen. Albeck liegt auf der Entwicklungsachse Langenau – Ulm und hat im Umfeld der regionalen Arbeitsplatz- und Wohnbedarfsentwicklung im Wirtschafts- und Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm ein erhöhtes Anforderungsprofil für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

In den letzten Jahren hat der Ortsteil Albeck mehrere durch Grunderwerb bzw. Baureifmachung verfügbare Innenentwicklungsflächen im privaten Rahmen genutzt und, soweit möglich, neu bebaut und dadurch Neubaugebietsflächen eingespart. Weiterhin wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser historisch wertvolle Bereich als Innenentwicklungsfläche städtebaulich geordnet entwickelt und als innerörtliche Baufläche genutzt werden. Im Wesentlichen umfasst der Gestaltungsbereich das frühere Areal der Adler-Brauerei „Gasthaus zum Goldenen Adler“.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung dieses Teilbereichs von Albeck gesichert.

Die städtebaulichen Ziele sind

- Geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im historischen Dorfbereich von Albeck
- Innenentwicklung als Nachverdichtung für innerörtliche zukünftige Nutzungen
- Stärkung und Weiterentwicklung der Infrastruktur (Radwegenetz und Straßenanbindung südlicher Neubaugebiete)
- Bereitstellung von Wohn- und Dienstleistungsflächen
- Lösung von Erschließungsmängeln des überörtlichen Radwegenetzes und der innerörtlichen Gehweg- und Straßenerschließung
- Einsparung von Neubauland durch Innenentwicklung
- Situierung eines möglichen Standortes einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in der Weiterentwicklung des Ortes ein Mischgebiet sowohl für den Wohnraumbedarf als auch für kleingewerbliche Nutzungen im Rahmen eines noch zu beauftragenden städtebaulichen Entwurfs mit örtlicher Bauvorschrift ausgewiesen.

Eine angemessene Nachverdichtung mit zwei- und dreigeschossigen Baukörpern soll ermöglicht werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich ist überwiegend im Privatbesitz. Am östlichen Rand sind neben den Straßenanlagen auch städtische Grünflächen, die geordnet in Teilen dem Regenwasserablauf weiterhin zur Verfügung stehen sollten. Ein Teil dessen steht aber auch für die bauliche Entwicklung des Areals zur Verfügung. Im Gegenzug wird für den öffentlichen Bedarf des Rad- und Fußweges an der Nord- und Ostseite des Areals Straßenraumfläche benötigt. Dies kann im Zuge eines noch zu planenden Grundstückstausches mit Wertausgleich geordnet werden.

9. Erschließung

Der Planungsbereich ist bereits weitestgehend durch die Robert-Bosch-Straße und die Bolstraße erschlossen. Die südlicheren Grundstücksteile sind derzeit nur über einen Feldweg zu erreichen. Hier ist zur geordneten Erschließung ein Straßenausbau notwendig. Dieser ist mit einem Fußweg zu planen.

10. Bauliche Nutzungen

Im Rahmen eines noch aufzustellenden städtebaulichen Entwurfes sind die Nutzungsstrukturen noch festzulegen. Nutzungsstrukturen, die sowohl die Umgebungsbebauung als auch die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen, sind im Entwurf auszuschließen.

11. Grün- und Freiflächen

Der Ort Albeck zeichnet sich, insbesondere im Bereich der Talaue des Flötzbaches, durch eine gute Durchgrünung mit Freiflächen und Hochstammbäumen aus. An dieser historischen Ortslage ist auch mit einem Grünplan eine grünordnerische Aufwertung dieses Areals an der stark befahrenen Landesstraße zu entsprechen.

| | |
|---|---|
| 12. Ver- und Entsorgungs-einrichtungen | Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbe-bereich wird kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Stadt eingeleitet werden. Für die weitere Bebauungsstruktur ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Oberflächenwasser-ableitung gewährleistet.<br><br>Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektri-zität bereits versorgt bzw. wird die vorhandene Ver-sorgungsstruktur erweitert und ergänzt.<br>Die Löschwasserversorgung ist gesichert. |
| 13. Auswirkungen | Störungen und Nutzungskonflikte sind im städtebau-lichen Entwurf zu prüfen und ggfls. auszuschließen. Durch Ausweisung von neuen Nutzungen des Planbereiches werden die bestehenden Grundstücke in ihren Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Der Bebauungsplan eröffnet Aufwertungen im Hinblick auf zusätzliche Baumöglichkeiten und einen besseren Grundstückszuschnitt. |
| 14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft | Mit der unteren Naturschutzbehörde ist noch abzu-klären, in welchem Umfang ein Umweltbericht durch ein Fachbüro zu erstellen ist. |
| 15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange | Sowohl die Bürger wie auch die Träger öffentlicher Belange werden gemäß den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlich vorgesehenen Abschnitten und Abwägungen eingearbeitet. |
| 16. Plandaten | Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,6 ha |
| 17. Kosten | Die für die Stadt Langenau entstehenden Erwerbs-kosten für den Bedarf der öffentlichen Flächen (Rad-, Fuß- und Straßenflächen) werden im laufenden Haushalt finanziert. Über die Kosten der Baugebietsplanungen ist mit den Eigentümern über die Regelungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sprechen. |

Allgemeine Zusammenfassung:
Der Bebauungsplan „Ehemals Adler Brauerei“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der historischen Ortslage weiterentwickelt. Im städtebaulichen Entwurf sind die angrenzenden Bauformen mit zu beachten. Durch die Ausnutzung von vorhandener Erschließung wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden ermöglicht.

Langenau, den 06.12.2024

……..
Bürgermeisterin Daria Henning