Stadtplanungsamt
61.1 - Gri

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„GROZ-BECKERT - ZWISCHEN PARKWEG UND OTTO-GUSSMANN-STRASSE“

in Albstadt-Ebingen

- Vorentwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Groz-Beckert ist ein etablierter und langjährig existierender Gewerbebetrieb in Albstadt-Ebingen mit langer Tradition. Mehrere Betriebserweiterungen und innovative Neuerungen haben die Firma Groz-Beckert zu einem weltweit führenden Betrieb in ihrem Marktsegment gemacht. Durch die stetigen Erweiterungen konnte die Firma Groz-Beckert den heutigen Anforderungen an ein modernes Wirtschaftsunternehmen Rechnung tragen und ihre Position auf dem Markt sichern und stärken.

Momentan beabsichtigt die Firma Groz-Beckert eine innerbetriebliche Umstrukturierung sowie eine weitere Expansion. Hierfür wird eine bauliche Erweiterung in Richtung Osten erforderlich. Die Grundlagen für eine derartige Erweiterung wurden bereits mit der seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung „Groz-Beckert - nördlicher Teil“ geschaffen.

Das aktuelle Bauvorhaben orientiert sich im Wesentlichen an den bereits damals getroffenen Festsetzungen. Dabei werden die bestehenden Festsetzungen in einzelnen Punkten sowohl unter-, als auch geringfügig überschritten. Darüber hinaus soll die Erschließung optimiert und neu organisiert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Absichten zu schaffen, wird der bestehende Bebauungsplan entsprechend den aktuellen Zielen geändert.

2 Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu. Diese Verdichtungsbereiche sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert und Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt werden. Dabei sind die Arbeitsplatzangebote zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu und weißt Albstadt als Mittelzentrum aus, welches sich direkt an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt - (-Sigmaringen) befindet.

Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen, ist die Siedlungsentwicklung laut Regionalplan vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Dabei sollen die Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen spezialisierten Bedarf decken können.

2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) und kein FFH-Lebensraumtyp (Magere Flachland-Mähwiesen) betroffen.

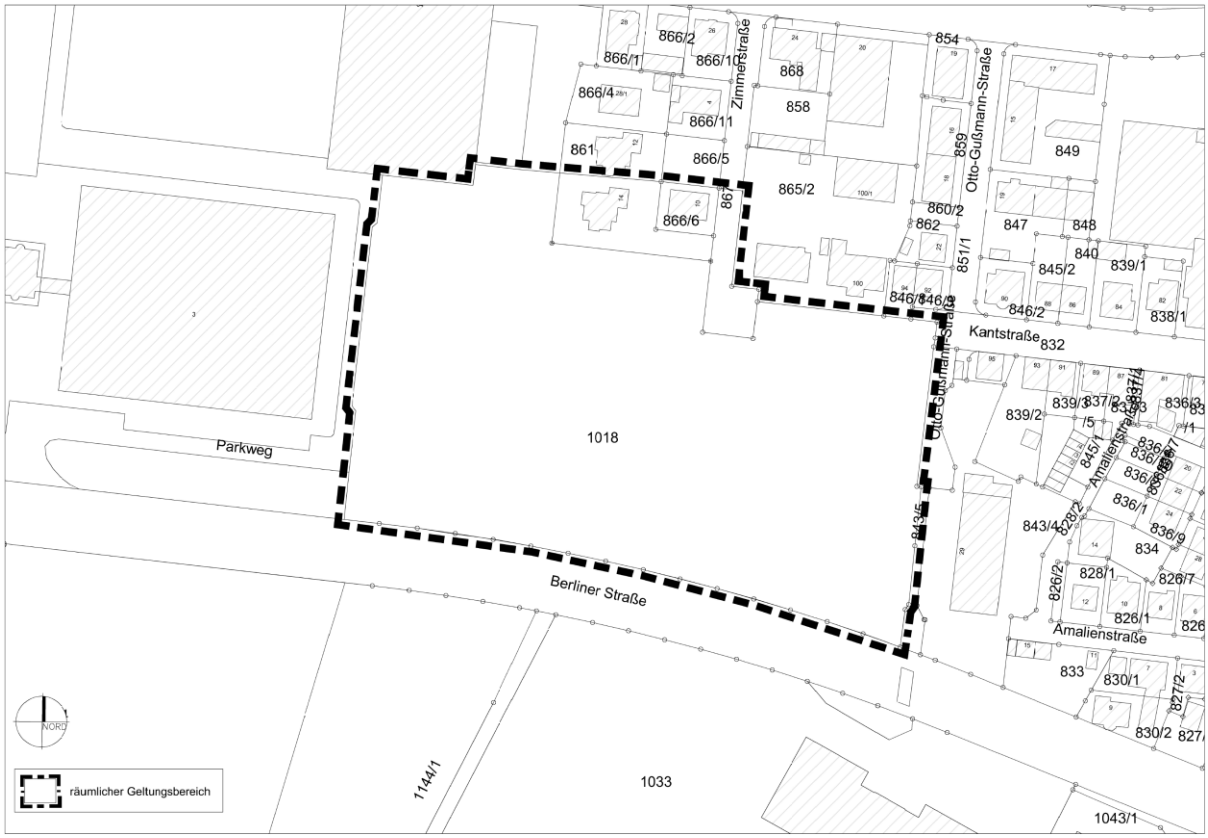
3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung 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 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich südlich der Innenstadt von Albstadt-Ebingen zwischen dem „Parkweg“ im Westen und der „Otto-Gußmann-Straße“ im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die B 463 begrenzt. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 2,22 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



5 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird entsprechend §13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der komplexen Bebauungsplaninhalte wird jedoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach §3 (1) BauGB und §4 (1) BauGB, von der im beschleunigten Verfahren abgesehen werden könnte, dennoch durchgeführt.

6 Städtebauliche Konzeption

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits über die im Norden an das Plangebiet angrenzende „Zimmerstraße“ und „Otto-Gußmann-Straße“ erschlossen. Darüber hinaus besteht eine werksinterne Zufahrt aus Richtung Westen. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist somit über diese bereits vorhandenen Zufahrten gesichert.

Im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich soll die bislang unbebaute Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landes- und Raumplanung.

Die Planung sieht ein klar gegliedertes, L-förmiges Gebäude vor, welches auf allen Seiten auf einer internen Ringstraße umfahren werden kann.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet im Westen und ein Eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten. Durch diese Gliederung wird eine verträgliche Nutzungszuordnung im Hinblick auf die im Osten angrenzenden Wohnbereiche gewährleistet.

Entgegen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden dabei ehemalige Festsetzungen eines Gewerbegebietes in ein Eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Die von der Firma Groz-Beckert angestrebten Nutzungen sind auch in dieser eingeschränkten Gebietsart zulässig und es werden dadurch für die angrenzende Nachbarschaft verträglichere Emissions- und Immissionswerte sichergestellt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Somit werden gegenüber dem bereits rechtskräftigen Planungsrecht keine weiteren Baumöglichkeiten zugelassen.

Durch das Festsetzen einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe wird dem klar gegliederten Gebäudeentwurf Rechnung getragen. Dabei wird die im bereits bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Höhe teilweise deutlich unterschritten. In anderen Bereich wird dagegen eine Erhöhung des bisher Zulässigen vorgenommen. Des Weiteren wurden in dem der Wohnbebauung zugewandten Bereich, die - sonst auch über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässigen - Dachaufbauten ausgeschlossen.

Durch diese klaren Vorgaben wird ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

7.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten, Gebäude dürfen jedoch auch länger als 50,00 m sein. Dies entspricht den Anforderungen und Strukturen in einem Gewerbegebiet.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Innenbereich großzügig festgesetzt und entspricht den Planungsabsichten der Firma Groz-Beckert. Dadurch kann der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und eine Weiterentwicklung der Firma am bestehenden Standort gewährleistet werden.

7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurden im gesamten Bereich der B 463 ein 15,00 m breiter, von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt.

7.6 Verkehrsflächen

Die bisherige im Norden des Plangebietes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen auf das notwendige Maß einer Wendeplatte am südlichen Ende der „Zimmerstraße“ zurückgenommen. Die freiwerdende Fläche wird zukünftig zur inneren, betriebsinternen Erschließung des geplanten Gebäudes genutzt.

Im Süden des Plangebietes entlang der B 463 wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit im gesamten Verlauf der B 463 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes wurde zur Abschirmung des entstehenden Gewerbebaus gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine private Grünfläche festgesetzt.

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

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Trotzdem wurden vielfältige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätze und Hofflächen, sowie die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung wirken einem schnellen Abfluss in den Vorfluter entgegen und tragen dadurch zur Minimierung von Hochwasserspitzen bei.

Durch das Verbot von unbeschichteten Schwermetallen als Dacheindeckungsmaterial wird ein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser vermieden.

In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (ist der Begründung als Anlage beigefügt) wurde aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit und der Dringlichkeit des Vorhabens die Artengruppe der Fledermäuse im Rahmen eines theoretisch möglichen Vorhandenseins der Arten der vorläufigen Zielartenliste (worst-case-Szenario) dargestellt. Aufgrund dieser Annahmen wurden in den Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Bauzeitbeschränkung und zu CEF-Maßnahmen aufgenommen.

7.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Bereich der bisherigen Straßenfläche am südlichen Ende der „Otto-Gußmann-Straße“ wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 865/2 festgesetzt. Dadurch wird die momentane Zufahrtsmöglichkeit im Süden dieses Grundstücks gesichert.

Innerhalb der privaten Grünfläche wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke zur Führung einer Frischwasser- und einer Gasleitung festgesetzt.

7.10 Maßnahmen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Textteil der Bebauungsplanänderung als Festsetzungen aufgenommen.

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

Das Pflanzgebot für standortgerechte Laubbäume auf den Stellplatzflächen fördert die ökologisch sinnvolle Durchgrünung des Gewerbegebietes und stellt zusätzlich eine gestalterische Aufwertung dar.

Ebenfalls zur ökologischen, als auch gestalterischen Aufwertung wurde an fensterlosen und öffnungsfreien Gebäudekanten mit einer Länge von mehr als 10,00 m eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Wahlweise kann auch ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Straßenausbaus bzw. einer Instandhaltung sind von den Angrenzern Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken zu dulden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen werden Niederspannungsfreileitungen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ausgeschlossen.

8.2 Werbeanlagen

Sowohl aus gestalterischen, als auch aus Sicherheitsgründen wurden vielfältige Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet und ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild gewahrt.

9 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 m² 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. 22.200 m². Die davon zulässige überbaubare Grundfläche beläuft sich jedoch lediglich auf 15.400 m². Die Grenze von 20.000 m² 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.

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung zwischen 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 2,22 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt jedoch lediglich ca. 1,54 ha und liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

9.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.4 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bis auf die Artengruppe der Fledermäuse nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständliche Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse stellt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die theoretisch vorkommenden Fledermausarten das Konfliktpotenzial wie folgt dar:
Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Baubeschränkung) sind Tötungen von Fledermäusen sowie erhebliche Störungen der Fledermäuse nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung ist für Fledermäuse derzeit nicht erkennbar. Zumal durch die Ausbringung von 24 Fledermauskästen neue Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Stromversorgung

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

10.3 Niederschlags- und Schmutzwasserableitung

Sofern es der Untergrund zulässt, wird das unbeschadete Niederschlagswasser versickert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

11 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Verfahrens werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Albstadt abgerechnet.

Der Stadt Albstadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

12 Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet	ca. 2,20 ha
Öffentliche Vekehrsfläche	ca. 0,02 ha
Gesamtfläche	**ca. 2,22 ha**

Aufgestellt:

Albstadt, den 21.09.2018

Gerhard Penck
Amtsleiter

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter