

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Truchtelfinger Straße / Christophstraße“

in Albstadt-Ebingen

Entwurf

1. Ziel und Zweck der Planung

Das am Rande der Ebingener Innenstadt gelegene Areal zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie der Johannes-Mauthe-Straße im Süden und der Christophstraße im Norden stellt ein hochwertiges Entwicklungspotenzial für die gesamte Ebingener Stadtentwicklung dar. Nach dem bereits erfolgten Abbruch der bestehenden Gebäude bietet der gesamte Bereich interessante städtebauliche Perspektiven in attraktiver innenstadtnaher Lage. Aus planerischer Sicht wird auf der frei gewordenen Fläche eine Mischung aus Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen angestrebt. Dabei soll im Hinblick auf den zentrumsnahen Standort ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße, moderne und stadt-bildprägende Architektur gerichtet werden.

Ein erster Schritt zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Vorstellungen wurde von der Volksbank Albstadt eG mit dem Beginn des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes auf dem südlichen Teil dieses Areals bereits gemacht. Als Ergänzung zu diesem Neubau soll im Norden davon attraktiver, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht den Festsetzungen und Planungsabsichten des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“.

Entgegen den ursprünglichen Absichten der Volksbank Albstadt eG, auf dem noch unbebauten Areal mehrere Wohnblöcke zu errichten, besteht nun die Absicht, zwei Punkthäuser zu erstellen. Neben Dienstleistung sollen diese Gebäude ebenfalls überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Um diese neuen, städtebaulichen Vorstellungen umsetzen zu können, wird deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der attraktiven, innenstadtnahen Lage in Form eines städtebaulichen Merkzeichens zu schaffen.

2. Überörtliche Planungen

2.1 Schutzgebiete / Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festgelegt.

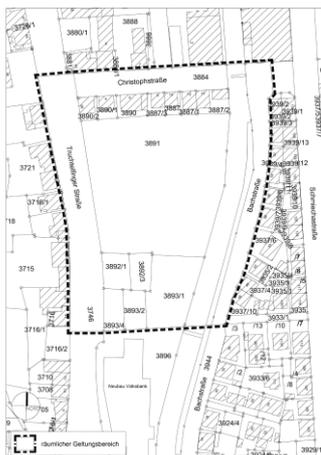
3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche 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. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Albstadt-Ebingen im Bereich zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie dem aktuellen Neubau der Volksbank im Süden und der Christophstraße im Norden. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,9 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 gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der komplexen Bebauungsplaninhalte wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB - von der im beschleunigten Verfahren abgesehen werden könnte - dennoch durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

6. Städtebauliche Konzeption

Das gesamte Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nördlich des Kreisverkehrs Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Truchtelfinger Straße. Die im Norden schon vorhandene Wohnbebauung ist über die Christophstraße bereits erschlossen.

Entsprechend den Vorstellungen des Investors soll das Plangebiet mit zwei repräsentativen Dienstleistungs- und Wohngebäuden in Form von mehrgeschossigen Punkthäusern bebaut werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Norden des räumlichen Geltungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebietsstruktur nördlich der „Christophstraße“ und schließt Nutzungskonflikte mit diesem Bestand aus.

Für das restliche Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch werden die angestrebten Nutzungen (Verwaltung, Dienstleistung und Wohnen) planungsrechtlich gesichert und eine der Lage im Stadtraum entsprechende Nutzungsmischung in Verbindung mit einer verdichteten Bebauung ermöglicht.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Denn im Umfeld von Vergnügungsstätten sind häufig negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung festzustellen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel eine strukturelle Veränderung bis hin zur Verschlechterung der betroffenen Gebiete verursacht. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt löst meist eine Verdrängung der bestehenden Nutzungsformen aus. Insbesondere wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten in Gang gesetzt, weil die Betreiber der Vergnügungsstätte - zumindest teilweise - bereit sind, höhere Mietpreise zu bezahlen. Als Folge kann es zu einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen, welche aufgrund ihrer Außenwirkung eine Niveauabsenkung des gesamten Gebiets nach sich zieht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auch unter gestalterischen Aspekten kritisch zu beurteilen. Die bei derartigen Nutzungsformen üblichen Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Art unvorteilhaft und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentli-

chen Raumes aus. Durch eine Konzentration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Grund- und Geschossflächenzahl wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen festgesetzt. Dadurch ist eine optimale Ausnutzung des Areals gewährleistet.

Innerhalb des restlichen Plangebietes werden Dichtewerte als verträglich bewertet, die über der Obergrenze eines Mischgebietes gemäß § 17 BauNVO liegen. Deshalb wurde als Gebietsart ein Urbanes Gebiet und das dort maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Bereich stellt eine völlig ausgeräumte Brachfläche dar, die aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage im Sinne einer möglichst effizienten Innenentwicklung einer verdichteten Bebauung zugeführt werden soll. Aufgrund der - trotz hoher Dichte - ausreichend vorhandenen Freianlagen wird die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung gewahrt. Der schützenswerte Freibereich entlang der Schmiecha bleibt von den Baumaßnahmen komplett unberührt. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Deshalb wurde bei der Grund- und Geschossflächenzahl ebenfalls die in einem Urbanen Gebiet gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse trägt der markanten Lage im Eingangsbereich zur Innenstadt Rechnung. Repräsentative Gebäudeformen sowie eine Gebäudehöhe von acht Vollgeschossen unterstreichen die Eingangssituation in Form eines städtebaulichen Merkzeichens.

Der Bezugspunkt für sämtliche festgesetzten Höhen ist Normalnull (Meter über N.N.).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den bereits bebauten Bereich im Norden des Plangebietes wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung und sichert diese planungsrechtlich ab. Im südlichen Teil des Plangebietes wurde ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung von zwei repräsentativen Dienstleistungs- und Wohngebäuden ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Innenbereich großzügig festgesetzt. Dadurch kann der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Im Norden des Plangebietes wurde die Baugrenze über den gesetzlichen Mindestabstand (2,50 m) hinaus um 9,00 m von der Grundstücksgrenze in Richtung Süden gelegt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse für die im Norden angrenzende, bestehende Bebauung gewährleistet.

7.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Wasseramt wurde zum Schutz des Gewässerrandstreifens (innerorts 5,00 m gemessen ab der Böschungsoberkante) im Textteil des Bebauungsplanes eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) unzulässig. Dies entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und dem Wassergesetz für Baden Württemberg. Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Kompostan-

lagen, Einzäunungen usw. sind ebenfalls unzulässig. Dadurch kann eine Behinderung des Wasserabflusses durch das Fortschwemmen von Gegenständen verhindert werden.

Bei der Abstimmung mit dem Wasseramt wurde einvernehmlich festgelegt, dass bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sind, sofern der Bebauungsplan in diesem Bereich eine überbaubare Fläche vorsieht.

7.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die das Plangebiet umschließende Truchtelfinger Straße, Christophstraße und Bachstraße wurden entsprechend ihrem heutigen Ausbaustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.6 Öffentliche Grünfläche

Das bachbegleitende Grün entlang der Schmiecha wurde durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird der Gewässerbereich einschließlich seiner schützenswerten Gehölze vor schädlichen Einwirkungen geschützt.

7.7 Wasserfläche

Das Bachbett der Schmiecha wurde nachrichtlich übernommen und als Wasserfläche festgesetzt.

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

Gering frequentierte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Dadurch wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt und die Kanalisation entlastet. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden bzw. unbekanntem Stoffen umgegangen wird bzw. ein Kontakt mit Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Das unbeschadete Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Schmiecha ist eine Einleitung in dieses Gewässer vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird die Belastung des bestehenden Kanalnetzes mit unbeschadetem Niederschlagswasser weitestgehend ausgeschlossen und somit einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme der Kläranlage sowie einer Gefährdung der Unterlieger entgegengewirkt. Die Erlaubnis zur Einleitung ist mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers durch unbeschichtete Schwermetalle ist der Gebrauch solcher Stoffe als Dach- und Fassadenmaterialien unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Freisetzung der genannten Stoffe durch eine Beschichtung ausgeschlossen ist.

Der Bereich entlang der Schmiecha ist ein Jagdgebiet für Fledermäuse. Um diesen Lebensraum möglichst naturnah zu erhalten, sind entlang der Schmiecha umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe nicht näher untersucht, weil dort entsprechend § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Konflikte mit dem künftig südlich angrenzenden Mischgebiet sind deshalb nicht zu erwarten. Hinsichtlich der in der Bebauungsplanänderung nun zulässigen acht Vollgeschosse wurde das Schalltechnische

Gutachten unter Berücksichtigung dieser Tatsache fortgeschrieben und kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund einer hohen Verkehrsstärke und eines geringen Abstands der westlichen Baugrenze zur Landesstraße L360 ergeben sich entlang der westlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) während des Tagzeitraums bzw. 60 dB(A) nachts. Mit steigendem Abstand zur Landesstraße L360 sind entlang der östlichen Baugrenze keine Überschreitungen der Orientierungswerte entsprechend der DIN-18005 zu erwarten. Da aufgrund der innerstädtischen Situation keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen umsetzbar sind, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen im Textteil der Bebauungsplanänderung getroffen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um Festsetzungen zu einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile, zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen und zu einer geeigneten Grundrissgestaltung. Das Schalltechnische Gutachten wird darüber hinaus Bestandteil der Begründung und liegt dieser bei.

7.10 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen

Sowohl entlang der Truchtefingerringstraße, als auch entlang der Schmiecha (Bereich der Bachstraße) befindet sich hochwertiger Baumbestand mit stadtbildprägenden und ökologischen Funktionen. Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wird dieser Zustand auch langfristig gesichert.

8. Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

8.1 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.1,9 ha (19.000 m²). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind jedoch auch großflächige öffentliche Verkehrsflächen sowie Wasser- und Böschungflächen der Schmiecha enthalten. Somit wird die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engen 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.

8.2 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 er-

warten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.3 Artenschutz

Aufgrund der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen potenziellen Lebensräume für Fledermäuse (Lagerschuppen usw.), sowie nach einer ersten Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis wurde eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Artengruppen der Fledermäuse beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schmiecha mit ihren begleitenden Gehölzen sowie Einzelbäumen entlang der Bachstraße als innerstädtische Grünfläche ein Jagdrevier für Fledermäuse darstellt. Deshalb sind Fledermausquartiere im Baumbestand der Bachstraße wahrscheinlich. Die weiter westlich gelegenen, momentan un bebauten Schotterflächen haben dagegen keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Erhaltung der naturnahen Gehölzbe pflanzung entlang der Schmiecha und der Erhalt der Einzelbäume entlang der Bachstraße erforderlich. Darüber hinaus ist eine umweltfreundliche Beleuchtung entlang der Schmiecha notwendig. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurde diesen artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Stromversorgung

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

9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die Einleitung in die Schmiecha bzw. durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

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

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Kosten

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

11. Flächenbilanz

Mischgebiet	0,13 ha
Urbanes Gebiet	0,92 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,62 ha
Grün- und Wasserflächen	0,23 ha
Gesamtfläche	ca. 1,9 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 18.12.2018

Ergänzt:

Albstadt, den 21.02.2019