

Begründung

zum Bebauungsplan

„Bodelschwingstraße / Brunnentalstraße“

in Albstadt-Onstmettingen

- Entwurf -

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Trikotfabrik Ammann und Drescher in Onstmettingen. Das Gelände liegt seit dem Abriss im Jahr 2012 brach. Dabei hat die Fläche ein großes innerstädtisches Potenzial. Sie grenzt unmittelbar an die Hauptstraße an, die die Verbindungsstraße sowohl nach Tailfingen und Ebingen, als auch nach Bisingen und die B27 darstellt. Zudem befindet sich das Plangebiet nah am Ortszentrum von Onstmettingen und in direkter Nachbarschaft zum Park.

Um diese Potenziale bestmöglich auszuschöpfen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung nachzukommen, ist es das Ziel auf der Fläche einen Lebensmitteleinzelhandel in Kombination mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen zu ermöglichen. Durch die Schaffung dieses Planungsrechtes wird die Voraussetzung für eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom südlichen Ortseingang von Onstmettingen in das Plangebiet gebildet. Eine Verlagerung wird städtebaulich befürwortet, da der Lebensmittelmarkt im Plangebiet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Onstmettingen besser gewährleisten kann. Durch die zentrale Lage ist er nicht nur aus allen Wohngebieten besser zu erreichen, es verbessert sich auch die fußläufige Erreichbarkeit. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die stetig älter werdende Bevölkerung, die weniger mobil ist, wichtig. In Kombination mit Räumlichkeiten für Konzessionäre, wie Bäckerei, Metzgerei o.ä. wird so der Bedarf an Lebensmitteln zentrums- und bevölkerungsnah abgedeckt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Die durch den Lebensmittelmarkt versiegelte Fläche kann umfassender genutzt werden, indem man in die Höhe geht und die oberen Geschosse als Wohnraum ausnutzt. Dadurch wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

2. Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der im FNP dargestellten gemischten Baufläche. Laut Grundsatz der Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Hier steht zudem der vordringliche Bedarf zur Arrondierung des Siedlungsbereiches im Vordergrund. Dem Bebauungsplan sollten daher keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Albstadt als Mittelzentrum im Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums aus. Dieser ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und weiterzuentwickeln. Albstadt befindet sich in der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (-Sigmaringen). Somit soll gerade in diesem Bereich eine ausgewogene Siedlungsstruktur gesichert und eine flächenhafte Ausbreitung der Verdichtung vermieden werden.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet. Östlich angrenzend verläuft eine Straße für den überregionalen Verkehr. Südlich schließt sich eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe an. Ansonsten ist die Umgebung als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet. Im Norden befindet sich ein Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Vorranggebiet. Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels müsste demnach in diesem Bereich stattfinden. Mittel- bis langfristig stehen in dem ausgewiesenen Gebiet jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung um solch ein Vorhaben im Ortskern zu verwirklichen. Daher bietet der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine gute Möglichkeit die Nahversorgung möglichst nah an das Vorranggebiet heranzurücken, in eine fußläufig erreichbare Nähe, und damit die wohnortnahe Grundversorgung zu stärken. Dies ist vor allem im Hinblick dessen wichtig, da der Lebensmitteleinzelhandel am südlichen Ortseingang im gleichen Zug schließen wird und die Fläche durch ein weiteres Verfahren eine der Umgebung angepasste, neue Nutzung erhalten soll. Durch die bessere fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes und eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV, kann dieser Standort im Gegensatz zum Altstandort die tatsächliche Nahversorgungsfunktion der Bevölkerung ermöglichen.

Der Regionalverband Neckar-Alb folgt den Ausführungen zum Regionalplan. Er stimmt zu, dass aufgrund der kleinteiligen Bebauung im aktuellen Vorranggebiet keine Möglichkeit für einen großflächigen Markt besteht. Es wird daher vorgeschlagen, dass Grund- und Nahversorgungszentrum im Zuge der aktuell anstehenden 5. Regionalplanänderung dahingehend anzupassen, dass das vorliegende Plangebiet mit umfasst wird. Da die 5. Regionalplanänderung noch in der Erarbeitung ist, bietet diese noch keine regionalplanerische Sicherheit. Daher wurde für das geplante Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erstellt, die eine regionalplanerische Zulässigkeit gem. PS 2.4.3.2 z (5) des Regionalplans Neckar-Alb, geprüft hat. Demnach sind die Anforderungen des Regionalplans an einen großflächigen Lebensmittelmarkt außerhalb des Grund- und Nahversorgungszentrums erfüllt.

3. Örtliche Planung

3.1 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit die Baulinienplanaufhebung der Schmiechastraße zwischen Brunnen- und Schillerstraße aus dem Jahr 1953, sowie die Ortsbauplanänderung an der Schwabstraße aus dem Jahr 1960.

Beide Pläne setzen entlang der Flurstücksgrenzen an der Hauptstraße eine Baulinie fest. An der Bodelschwinghstraße und Brunnentalstraße ist in beiden Plänen eine zurückgesetzte Baulinie mit Vorgartenbereich festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden für den Bereich nicht getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) 2 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ und das Urbane Gebiet sind damit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Albstadt-Onstmettingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

429/1, 491, 494, 495, 500, 500/1, 501, 502, 503/4, 503/6, 518 und 512/2

Das Plangebiet wird begrenzt:

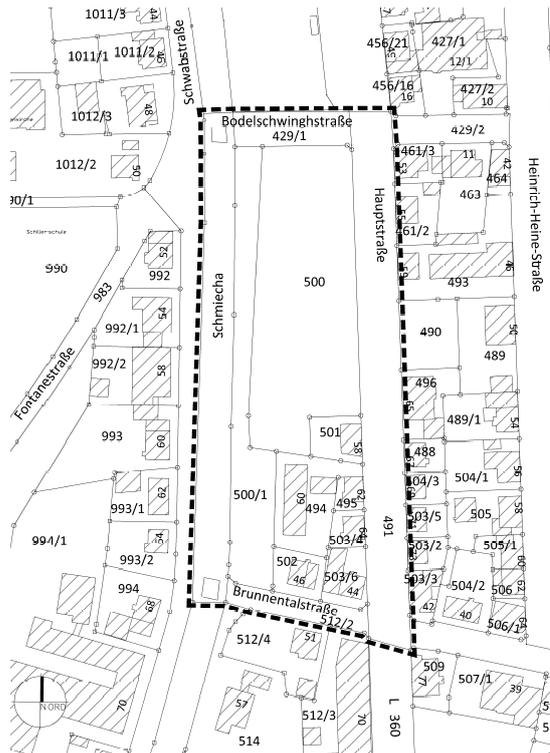
Im Norden: durch die Bodelschwinghstraße

Im Osten: durch die Hauptstraße

Im Süden: durch die Brunnentalstraße

Im Westen: durch die Schmiecha und Schwabstraße

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



5. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die wieder nutzbar gemacht werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Gebrauch gemacht.

6. Städtebauliche Konzeption

Aktuell liegt der größte Teil des Plangebietes brach und wird als Parkplatz genutzt. Im südlichen Bereich ist eine Wohnhausbebauung entlang der Straße vorhanden. Diese wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Gebäudehöhe in der Umgebung ist relativ konstant zwischen zwei und drei Geschossen. Prägend ist vor allem die straßenbegleitende Bauweise. Eine Vorgartenzone ist nicht vorhanden. Daher wird es auch für die Zukunft durch die abweichende Bauweise ermöglicht die Gebäude direkt auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes ist abweichend davon jedoch im rückwertigen Bereich des Grundstücks geplant. Der in der einheitlichen Gebäudeflucht der Hauptstraße zurückspringende Neubau erhält damit in diesem Bereich ein prägnantes Alleinstellungsmerkmal. Es eröffnet jedoch auch eine andere Wahrnehmung des öffentlichen Raumes. Durch die zurückgesetzte Lage eröffnet sich ein weiteres Blickfeld, das den nördlich angrenzenden Park in den Vordergrund rücken lässt.

Durch die gemischte Nutzung aus Einzelhandel und Wohnen wird die versiegelte Fläche bestmöglich ausgenutzt. Zudem unterstützt die Mischung die Belebung des Areals, da auch außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes in diesem Bereich gelebt wird.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt. Im Norden wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Dadurch wird die angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung mit Wohnräumen in den Obergeschossen planungsrechtlich gesichert.

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Dies sichert zum einen die vorhandene Wohnnutzung. Zum anderen ermöglicht es für die Zukunft eine Weiterentwicklung des Bestandes zu einer gemischten Nutzung, die sich aus Synergien zu dem Lebensmittelmarkt, aber auch zu der fußläufig erreichbaren Ortsmitte ergeben könnten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich unterschiedlich, in Bezug auf den umgebenden Bestand, festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,8, sowie eine Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 festgesetzt.

Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6, sowie eine Geschossflächenzahl GFZ = 1,0 festgesetzt.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bereich des Urbanen Gebietes am Bestand orientiert.

Im SO „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ sind die Höhenfestsetzungen so gewählt, dass ein Hauptbaukörper mit drei Vollgeschossen entstehen kann. Darüber hinaus lässt die max. Gebäudehöhe ein zusätzliches Staffelgeschoss zu. Dadurch wird die durch den Lebensmittelmarkt versiegelte Fläche bestmöglich ausgenutzt unter Berücksichtigung der höchsten Gebäude im umgebenden Bestand.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Für den bereits bebauten Bereich im Süden des Plangebietes wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt eine Bebauung entlang der Baugrenze zu. Die abweichende Bauweise im Bereich SO lässt eine Gebäudelänge > 50 m zu.

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

7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gem. § 29 WG i.V.m. § 38 WHG im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von der Böschungsoberkante des Fließgewässers einzuhalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) unzulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen wie z.B. Kompostanlagen, Einzäunungen usw. ist ebenfalls unzulässig. Bauliche Anlagen wie Zufahrten, Wege usw., die den Wasserabfluss nicht behindern, sind zulässig.

7.6 Verkehrsfläche

Die das Plangebiet umschließende Hauptstraße, Bodelschwinghstraße und Brunntalstraße wurden entsprechend ihrem heutigen Ausbaustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.7 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.

7.8 Wasserfläche

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

7.9 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt

Entlang der Schmiecha befinden sich innerhalb des Plangebietes je ein Mischwasserkanal und ein Hauptsammler der Stadt Albstadt. Um zukünftig den Zugriff auf die Kanäle sicherzustellen, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt in diesem Bereich eingetragen. Da der überbaubare Bereich teilweise nahe am Leitungsrecht liegt, hat bei einer Bebauung in diesen Bereich eine Absprache mit darauffolgender Zustimmung der Stadt Albstadt, Abt. Tiefbau, zu erfolgen. Dies dient einer beiderseitigen Absicherung das bei evtl. anstehenden Kanalarbeiten keine Schäden entstehen.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1M 1 Bauzeitenbeschränkung Gebäude

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle heimischen Fledermausarten) zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände, für die theoretische vorhandenen Fledermäuse zu vermeiden, muss bei Abbrucharbeiten und Baufeldräumungen außerhalb der Aktivitätsphasen der Fledermäuse, also in der Zeit von Anfang November bis Ende März (einschl.) begonnen werden.

7.10.2M 2 Artenschutzrechtliches Gutachten / Ökologische Baubegleitung

Um Konflikte mit möglichen Fledermäusen zu vermeiden ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine ggf. erforderliche ökologische Baubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro durchzuführen.

7.11 Unbeschadetes Niederschlagswasser

Das unbeschadete Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätze usw. ist, wenn möglich dezentral zu beseitigen und ortsnahe ohne Vermischung mit Abwasser gedrosselt in die Schmiecha einzuleiten. Dies dient dem natürlichen Wasserkreislauf und der Entlastung der städtischen Kanalisation. Die Erlaubnis zur Einleitung ist zuvor mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, in Form eines Wasserrechtsgesuchs, abzustimmen.

Sollte eine Einleitung des unbeschadeten Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist darüber ein entsprechender fachlicher Nachweis zu erbringen. Erst dann ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal möglich.

7.12 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen

Entlang des Böschungsbereiches der Schmiecha befinden sich mehrere Bäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.13 Dachbegrünung

Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung ist eine Gestaltung von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Dies unterstützt die Regenwasserrückhaltung und den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung.

Ausnahmsweise kann bei Garagen und Carports von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn dafür ein entsprechender planinterner oder planexterner Ausgleich geschaffen wird. Dies ist mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Albstadt abzustimmen.

7.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr. Die Lärmwerte liegen teilweise über dem gebietsbezogenen Orientierungswert. Daher sind eigentlich aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der innerstädtischen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht umsetzbar. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie eine angepasste Dimensionierung von Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und eine geeignete Grundrissgestaltung, erforderlich. Die genauen Angaben dazu sind der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Planung + Umwelt zu entnehmen.

Zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung, wurden in der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet Lärmkontingente ermittelt. Die Einhaltung dieser Lärmkontingente ist auf Baugesuchsebene nachzuweisen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Bedachung

Zum Schutz vor übermäßigen Belastungen des Niederschlagwassers werden unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

8.2 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen werden aus baugestalterischen Gründen ausgeschlossen.

9. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

9.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Begehung am 21. März 2019, von 12:45 bis 13:45 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bis auf die Artengruppe der Fledermäuse nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt.

9.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten mit möglichen Fledermäusen ist im Bebauungsplan eine zeitliche Beschränkung für Abbrucharbeiten und Baufeldräumungen

festgesetzt. Außerdem ist vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen und Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ein artenschutzrechtliches Gutachten und ggf. eine erforderliche ökologische Baubegleitung durchzuführen. In Bezug auf die Vegetationsbestände wird auf § 39 (5) 2 BNatSchG verwiesen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Albstadtwerke.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Albstadtwerke.

10.3 Schmutzwasserableitung

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

10.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Sonderbaufläche	ca. 0,56 ha
Urbanes Gebiet	ca. 0,1 ha
Grünfläche	ca. 0,15 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,35 ha
Gesamt	ca. 1,2 ha

Albstadt, den 21.08.2019

.....
Gerhard Penck
Amtsleiter

.....
Wiebke Simeone
Sachbearbeiterin