2. Bebauungsplanänderung „Gewerbebrache Riedstraße“, Albstadt-Ebingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

<table>
<tr><td colspan="2">Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 20.09.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.</td></tr>
<tr><td>1. Württembergische Eisenbahngesellschaft
2. Handwerkskammer
3. Industrie- und Handelskammer
4. Stadtwerke Balingen
5. ZV Abwasserreinigung Balingen
6. ZV Abwasserband Oberes Eyachtal
7. ZV Zollernalb</td><td>8. Stadt Balingen
9. Gemeinde Bisingen
10. Gemeinde Neufra
11. Gemeinde Jungingen
12. Stadt Meßstetten
13. Gemeinde Straßberg</td></tr>
<tr><td colspan="2">Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 20.09.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</td></tr>
<tr><td>1. Stadt Hechingen
2. Gemeinde Stetten a.k.M.
3. Gemeinde Winterlingen
4. Stadt Burladingen
5. ZV Bodensee-Wasserversorgung</td><td>6. Netze BW GmbH
7. Unitymedia BW GmbH
8. Zweckverband Hohenberggruppe
9. Deutsche Flugsicherung
10. FairNetz GmbH</td></tr>
<tr><td colspan="2">Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</td></tr>
<tr><td>Stellungnahme</td><td>Beschlussvorschlag</td></tr>
<tr><td>Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 20.09.2019</td><td></td></tr>
<tr><td>Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.</td><td></td></tr>
</table>

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt. 	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Deutsche Bahn AG Schreiben vom 08.10.2019	
Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	Die Anregungen werden unter dem Punkt ‚Hinweise' in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen. **BV: Wird berücksichtigt.**
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 08.10.2019	
Für das Plangebiet sind ggf. von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In ca. 2 km Luftlinie entfernt befindet sich der Truppenübungsplatz Heuberg und Standortübungsplatz Stetten am kalten Markt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Die Anregungen werden unter dem Punkt ‚Hinweise' in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen. **BV: Wird berücksichtigt.**

Ich bitte mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck der Bekanntmachung bzw. der Baugenehmigung unter Angabe meines Zeichens zu übersenden.	
Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 09.10.2019	
<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich mehrerer archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Im Einzelnen sind dies ein Gräberfeld der frühmittelalterlichen Merowingerzeit, ein Römischer Gutshof und eine mittelalterliche Siedlung, sowie ein Siedlungsgebiet der vorrömischen Zeit und des frühen Mittelalters. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Aufgrund der Überprägung des Geländes durch die ehemalige Munitionsfabrik und die damit verbundene Belastung des Bodens, können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.** Die Anregungen werden unter dem Punkt ‚Hinweise' in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen. **BV: Wird berücksichtigt.**

archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 14.10.2019	
Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. <u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Für die Bebauungsplanänderung wurde ein geotechnischer Bericht durch Geoteam Rottweil angefertigt. Dieser ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Daher wird auf die Übernahme der geotechnischen Hinweise des LGRB in den Bebauungsplan verzichtet.
Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hangschuttlagen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.	**BV: Wird nicht berücksichtigt.**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 14.10.2019	
Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerbetriebliche Neustrukturierung und Nachverdichtung im Gewerbegebiet geschaffen. Innenentwicklungsmaßnahmen mit einer Nachverdichtung werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind mit den regionalplanerischen Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbar. Weitere regionalplanerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 23.10.2019	
<u>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbebrache Riedstraße“ in Albstadt. Als Art der baulichen Nutzung werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Gewerbegebiete ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. <u>Belange des Straßenwesens</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile, im straßenrechtlichen Verknüpfungsbereich, der Ortsdurchfahrt in Albstadt-Tailfingen an der L 443. Die Baulast an der Landesstraße obliegt hier der Stadt Albstadt.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.** **BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 24.10.2019	
<u>Straßenbaurecht</u> Keine Einwendungen.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.	Die Hinweise der Abfallwirtschaft, sowie ein Hinweis auf die Altlastenerkundung und eine dementsprechende Entsorgung des Aushubs, werden unter dem Punkt ‚Hinweise' in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
Sonstige Hinweise: Da das Plangebiet zum Teil im Bereich der bekannten Altablagerung „Ebinger Kreuz" liegt, sind im Falle einer Entsorgung von Aushub die Ergebnisse aus der Altlastenerkundung (Gutachten der Fa. HPC, Rottenburg, vom 14.08.2015) zu berücksichtigen. Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien Balingen und Albstadt beratend zur Verfügung. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner/Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.	**BV: Wird gefolgt.**
<u>Natur- und Denkmalschutz</u> Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete.	

Durch die voraussichtlichen Rodungen einzelner Bäume und durch die Versiegelung bzw. Bebauung werden umweltrelevante Eingriffe verursacht. <u>Artenschutz</u> Um die artenschutzfachliche Thematik abzuarbeiten, wurde auf der Basis von Begehungen Untersuchungen zur Artengruppe der Fledermäuse und der Vögel durchgeführt. Dem Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung wird gefolgt und nicht widersprochen. Die Hinweise bzw. Festlegungen bzgl. der Rodungszeiträume von Gehölzen und den Bauzeitenbeschränkungen entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden in die Begründung zu dieser Bebauungsplanung übernommen und müssen verbindlich beachtet werden. Da festgestellt wurde, dass das Fällen von Bäumen und der Abriss von Gebäuden zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten führt und da höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten betroffen sind, müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorgriff auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt werden. Als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF Maßnahme) wurden, wie vom Gutachter empfohlen, im Jahr 2017 jeweils 5 Nistkästen für höhlenbrütende Arten (Haussperling, Kohlmeise) in den verbleibenden Gehölzen und für halbhöhlenbrütende Arten an den Gebäuden angebracht. Außerdem werden das Roden von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere beschränkt (Nr. 8.7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen). Diese Hinweise müssen zwingend beachtet werden. Anregung: Da hier Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen sind, sollten an geeigneten Stellen des Gebäudekomplexes 5-10 Fledermauskästen angebracht werden. <u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben: Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung und Umstrukturierung der Produktionsabläufe bei der Firma August Steinmeyer GmbH & Co.KG. Die geplante Gebietsausweisung ist „Gewerbegebiet“ (GE).	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.** Als weitere CEF-Maßnahme wird unter Punkt 8.7 im Textteil festgesetzt, dass 5-10 Fledermauskästen aufzuhängen sind. **BV: Wird gefolgt.**

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut. In der Umgebung des Planbereiches befinden sich Gewerbegebiete, Misch- und Wohngebiete. Zum Schutz der Nachbarschaft gegen unzulässige Lärmeinwirkungen ist es erforderlich, die Firma August Steinmeyer GmbH & Co.KG, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, zur Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose) zu veranlassen. In dem Gutachten ist der Nachweis darüber zu führen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens eingehalten werden. Auch unter der Annahme ungünstigster Betriebsbedingungen und Betriebszeiten - ggf. auch Nachtarbeit - sowie bei voller Auslastung der Fertigungs- bzw. Nutzungskapazitäten einschließlich der Einbeziehung aller in Frage kommenden betrieblicher Nebengeräusche (z. B. Lüftungsanlagen, Kfz-Werksverkehr usw.) dürfen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Im Gutachten sind die zugrunde gelegten Annahmen im Einzelnen zu protokollieren. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen (z.B. Anzahl der LKW-Bewegungen, maßgebliche Immissionsorte, Betriebszeiten) sind mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Sachgebiet Gewerbeaufsicht abzustimmen. Bei fehlender Abstimmung oder veränderten Bauplänen wird ein weiteres Gutachten erforderlich.	Das Baugenehmigungsverfahren ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Firma Steinmeyer wird jedoch von der Stadt Albstadt auf diese Stellungnahme und die Einreichung eines schalltechnischen Gutachtens zur Baugenehmigung hingewiesen. **BV: Wird gefolgt.**
<u>Wasser- und Bodenschutz</u> <u>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)</u> Aus Sicht der unteren Altlastenbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Festsetzung. Folgende Hinweise sind zu beachten: Wie im Bebauungsplan dargestellt liegt für das Plangebiet ein Eintrag mit der Bezeichnung „AA Ebinger Kreuz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Ein weiterer, nicht erwähnter Eintrag im (BAK) betrifft die Fläche „AS Betriebstankstelle Spedition Eppler“. Im Jahr 2001 wurde an dieser Stelle ein Dieseltank ausgebaut. Aufgrund der örtlichen Situation konnte keine Beweissicherung des umliegenden Bodenmaterials erfolgen. Bei Bodenarbeiten ist hier mit potentiell erhöhten Entsorgungskosten des Aushubs zu rechnen.	Der Hinweis zur Abfallwirtschaft, in dem bereits auf die Altlastenfläche „AA Ebinger Kreuz“ hingewiesen wird, wird um die Fläche „AS Betriebstankstelle Spedition Eppler“ ergänzt. **BV: Wird gefolgt.**
<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Aufgrund der vorliegenden Altlastensituation wurde von einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) Abstand genommen und mit der unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt (siehe Besprechungsvermerk vom 07.02.19). Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist ein Entwässerungsgesuch bei	Unter dem Punkt ‚Hinweise‘ wird zu Pkt. 1 ergänzt, dass zum Schutz des Grundwassers nicht versiegelte Flächen nur über unbelasteten anstehenden Boden zulässig sind.

der Stadt Albstadt zu stellen. Nicht versiegelte Flächen (z.B. Parkflächen) sind nur über unbelasteten anstehenden Boden zulässig.	Außerdem wird ein Hinweis aufgenommen, dass zum Anschluss an den Mischwasserkanal ein Entwässerungsgesuch bei der Stadt Albstadt einzureichen ist. **BV: Wird gefolgt.**

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.