

Bebauungsplanänderung „Westlich der Erich-Kästner-Straße“, Albstadt-Tailfingen

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.09.2020 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Handwerkskammer Reutlingen 2. Industrie- und Handelskammer 3. Regierungspräsidium Stuttgart 4. Fair Energie 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Nabu Zollernalb 6. Bund Neckaralb 7. Naturschutzbüro Zollernalb
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.09.2020 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Deutsche Flugsicherung GmbH 2. Bundeswehr 3. Deutsche Telekom 4. Netze BW 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Unitymedia (Vodafone)
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 30.09.2020	
<u>Raumordnung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Bebauungsplanänderung „Westlich der Erich-Kästner-Straße“. Als Art der Nutzung soll die bisher bestehende Mischgebietsfläche in die Nutzung als urbanes Gebiet geändert werden, um den Wunsch der Umnutzung eines Lagergebäudes in ein Wohnhaus realisieren zu können. Das Plangebiet befindet sich im oder jedenfalls	

<p>angrenzend an das durch den Regionalplan Neckar-Alb festgelegte Nebenzentrum. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher keine raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Es wird gebeten, die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.2 angesprochene zulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) dort auch explizit aufzuführen (redaktionelle Änderung).</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen wurden in den Textteil unter Ziffer 1.2 aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg - Amt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 08.10.2020</p>	
<p><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. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteine der Impressamergel-Formation, die von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer 4 aufgenommen.</p>

<p>weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion Schreiben vom 23.09.2020</p>	
<p>Im Vorhabengebiet ist kein Wald vorhanden. Es bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich des notwendigen Waldabstands, der im südlichen Bereich die nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) erforderlichen 30,00 m unterschreitet. Es wird eine Vereinbarung zur Herstellung bzw. Wahrung der Verkehrssicherheit zwischen Bauamt und städtischem Forstbetrieb vorgeschlagen. Eine weitere Beteiligung der</p>	<p>Eine entsprechende Vereinbarung wird veranlasst.</p>

<p>Forstverwaltung ist nicht erforderlich. Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis erhält eine Nachricht hiervon.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 13.10.2020</p>	
<p>Mit der Bebauungsplanänderung wird ein Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt. Regionalplanerische Belange werden hiervon nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 16.10.2020</p>	
<p><u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtsstraßen 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. 	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Sonstige Hinweise:

Im Plangebiet ist bei Aushubarbeiten und Erdbewegungen zu berücksichtigen, dass im Gelände eine Verwertungs- bzw. Entsorgungsrelevanz der noch vor Ort befindlichen Anlagen besteht (Tanks, Zapfstellengebäude etc. / Gefahrenverdachtserkundung vom 12.11.2013 vom Büro Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG, Tübingen), die mit dem Resultat „Beweisniveau 2 - B - mit Entsorgungsrelevanz“ angezeigt sind.

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 Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.

Wasser- und Bodenschutz

Wie im Textteil des Bebauungsplans unter 3. beschrieben, besteht für das Gelände der Hinweis auf entsorgungsrelevantes Material im Untergrund. Bei der Neuanlage von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die Versickerung nicht über eine ungeprüfte Auffüllung erfolgt. Anthropogene Auffüllungen im Bereich von neuen Versickerungsanlagen sind im Rahmen einer geologischen Baubegleitung zu untersuchen und im Fall einer Belastung durch unbedenkliches Material zu ersetzen.

Natur- und Denkmalschutz

Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Umsetzung der Planung werden aber möglicherweise durch den Abriss von Gebäuden und die folgende weitere Bebauung umweltrelevante Eingriffe verursacht. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die innerörtliche Schaffung von Wohnraum wird begrüßt. Im Rahmen der umweltfachlichen Beurteilung des Bebauungsplans wurde die Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB durchgeführt. Den Ergebnissen dieser Prüfung wird gefolgt: Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer 5 aufgenommen.

BV: Wird berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer 6 aufgenommen.

BV: Wird berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Hierzu wurde von der Stadt Albstadt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die grundsätzlich von streng geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird gefolgt:

Bei Umbauten, insbesondere in den Fassadenbereichen muss beachtet werden, dass hier möglicherweise Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sein könnten. Um auszuschließen, dass durch Umbauten Verbotstatbestände des § 44 BNatschG eintreten, sind die vom Gutachter vorgeschlagenen Punkte zu beachten:

Umbaumaßnahmen, die zur Veränderungen der Attika bzw. zum Verschluss von möglichen Spaltenquartieren führen, müssen generell vor dem Umbau auf das Vorhandensein von Quartieren überprüft werden. Für Umbauten geeignet ist der Zeitraum zwischen Oktober und Februar.

Hinweise zur Beleuchtung:

Bedarf kritisch hinterfragen! Grundsatz: Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen.

Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin).

Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden.

Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden.

Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt.

Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe.

Oberflächentemperatur unter 60 °C.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer 7 aufgenommen.

BV: Wird berücksichtigt.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziffer 8 aufgenommen.

Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Weitere Hinweise:

Laut § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg müssen nicht überbaubare Flächen der überplanten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Vor dem Hintergrund des starken Insektenrückgangs wird angeregt, auch in diesem innerstädtischen Raum begrünte Areale zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Immissionsschutz / Gewerbeaufsicht

Wir haben aus rechtlichen oder tatsächlichen Vorgaben Bedenken gegen das Vorhaben, welche nicht ausgeräumt werden können.

Art der Vorgabe (Rechtsgrundlage § 6a BauNVO):

In Urbanen Gebieten (MU) wird von einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen ausgegangen. Dabei grenzt sich das MU von einem Mischgebiet (MI) dahingehend ab, dass der Anteil an Wohnen im MU gegenüber dem Gewerbe überwiegen kann (kleinräumiges Nutzungsverhältnis) während in einem MI von einem ausgewogenen Mischverhältnis ausgegangen wird. Anhand der Begründung des Bebauungsplans „Westlich der Erich-Kästner-Straße“ ist nicht ersichtlich, inwiefern tatsächlich noch Gewerbebetriebe im Bereich des o.g. Bebauungsplans angesiedelt sind bzw. überhaupt noch werden können. Es wird explizit erwähnt, dass auch das derzeit als Lager genutzte Gebäude 44 komplett für die Wohnnutzung umgebaut werden soll. Somit wären alle im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude 40, 42 und 44 für die Wohnnutzung vorgesehen. Eine ausschließliche Wohnnutzung ist im MU nicht vorgesehen.

BV: Wird berücksichtigt.

Beim Eingang von Bauanträgen wird dieser Punkt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

BV: Wird berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebietsart MU lässt weiterhin sowohl eine Gewerbe- als auch eine Wohnnutzung zu, setzt dabei aber kein bestimmtes Mischungsverhältnis der Nutzungen fest. Dadurch werden Leerstände verhindert und die Ausnutzung verbessert. Über das Wohnen hinaus besteht die Möglichkeit weitere Flächen (wie z.B. die Stellplatzflächen) zukünftig als gewerblich genutzten Garagenpark zu nutzen. Somit ist das Urbane Gebiet nicht ausschließlich für die Wohnnutzung reserviert und ermöglicht auch eine der Gebietsart entsprechende Nutzungsmischung.

BV: Wird nicht berücksichtigt.

Möglichkeiten der Überwindung:

§ 6a Nr. 4 BauNVO gibt der aufstellenden Behörde mehrere Möglichkeiten an die Hand, das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbe innerhalb des MU zu Regeln. So kann beispielsweise für bestimmte Geschosse die Wohnnutzung ausgeschlossen oder nur im Ausnahmefall zugelassen werden. Auch besteht die Möglichkeit Anteile für Gewerbeflächen festzulegen.

Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:

Der o.g. Punkt wird unterstützt durch die Tatsache, dass die Umwandlung eines MI in ein MU die derzeitigen und zukünftigen BewohnerInnen eine Verschlechterung der Wohnqualität hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen mit sich bringt. Die Umwandlung in ein MU bedeutet eine Erhöhung der zu tolerierenden Immissionsrichtwerte tagsüber um 3dB(A) auf 63 dB(A). Nachts bleibt der Immissionsrichtwert bei 45 dB(A). Dies würde zu der paradoxen Situation führen, dass in einem Gebiet, in dem vorwiegend, wenn nicht sogar ausschließlich gewohnt wird, höhere Lärmimmissionen zulässig sind als in einem mit Gewerbebetrieben durchmischten Mischgebiet. Die Gebietsauswahl ist unserer Auffassung nach, nach den uns vorliegenden Unterlagen, nicht korrekt.

Um die Flexibilität auch zukünftig zu erhalten, wird auf die Möglichkeit, die Wohnnutzung genauer zu definieren oder Anteile für Gewerbeflächen festzusetzen verzichtet.

BV: Wird nicht berücksichtigt.

Die Gebietsart MU wurde unter anderem in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, um in gewachsenen, dichten innerörtlichen Lagen eine Wohnnutzung trotz anderweitiger Nutzformen zu ermöglichen und somit dem Grundsatz einer möglichst geringen baulichen Entwicklung in den Außenbereich Rechnung zu tragen. Aus städtebaulicher Sicht erscheint deshalb diese Gebietsart an dieser Stelle sinnvoll. Aus diesem und den weiter oben dargelegten Gründen wird an der Gebietsart MU festgehalten.

BV: Wird nicht berücksichtigt.