

Begründung

Bebauungsplanänderung „badkap“ und

Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „badkap“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Planfeststellung OU B463
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.5 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 8.3 Artenschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Müllentsorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 11.3 Überbaubare Grundstückefläche, Baugrenzen
 - 11.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Verkehrsfläche, Anbaubeschränkung, Einfahrtbereiche
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 12.2 Werbeanlagen
 - 12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
 - 12.4 Niederspannungsfreileitungen
 - 12.5 Ordnungswidrigkeiten
13. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht, Menz Umweltplanung, vom 09.03.2021 als gesonderter Teil der Begründung
Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Fritz & Grossmann Umweltplanung, vom 29.09.2020

Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung „badkap“ ist folgende Begründung:

Anhang 1 Begründung Bebauungsplan „Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988)

1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Albstadt liegt im Süden des Zollernalbkreises und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Stadt Balingen befindet sich in ca. 20 km Entfernung, die Kreisstadt Sigmaringen in ca. 25 km Entfernung. Albstadt besteht aus den Stadtteilen und Teilorten Ebingen, Tailfingen, Onstmettingen und Pfeffingen. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt ca. 45.500 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, 03/2020).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Lautlingen.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Das Erlebnisbad badkap wurde in den 1970er Jahren erbaut und hat für die Region eine hohe Bedeutung. Die Weiterentwicklung und Neuausrichtung dieses Standorts mit der langfristigen Stärkung für Erholung, Freizeit und Tourismus ist ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadtentwicklung.

Dem Standort einschließlich dem etablierten Betrieb sollen Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden, um den Ansprüchen an ein modernes Freizeit- und Erlebnisbad gerecht werden und um auch mit ergänzenden Angeboten im Wettbewerb touristischer Einrichtungen bestehen bleiben zu können. Auf dem Gelände sind Erweiterungen geplant, die die Attraktivität dieses Standorts steigern. Dies führt insgesamt zu einer Verbesserung des Freizeit- und Übernachtungsangebots der Stadt.

Ergänzend zu den bestehenden Einrichtungen des Erlebnisbades ist im Nordwesten eine Erweiterung des Sauna- und Wellnessbereichs geplant. Dabei handelt es sich um weitere Saunagebäude, Funktionsbauten sowie ergänzende Wellnessbecken. Im Norden, zwischen dem Erlebnisbad und der Ebinger Straße (K7153), ist ein mehrgeschossiges Hotelgebäude mit direktem Anschluss an den Sauna- und Wellnessbereich des Erlebnisbades vorgesehen. Im Südwesten sind mehrere zweigeschossige Ferienhäuser geplant. Im Südosten sollen eine Ergänzung der Parkplatzflächen sowie die Errichtung eines Gebäudes für Betriebsfahrzeuge ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „badkap“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Betriebserweiterung geschaffen und die geplanten Erweiterungen planungs- und bauordnungsrechtlich gesichert.

Der bestehende Bebauungsplan „Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988) wird im Ganzen, entsprechend dem fortgeschriebenen Betriebskonzept, überarbeitet und neu gezeichnet.

3. **Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung „badkap“ wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Ebinger Straße im Norden und die Lautlinger Straße im Süden gesichert.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Albstadt dem „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“ zu und formuliert folgenden allgemeinen Grundsatz (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.2.):

- Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar Alb 2013 ordnet die Stadt Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu. Für die Region Neckar-Alb hat die Stadt Albstadt eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche des Plangebiets als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete dargestellt. Direkt östlich angrenzend besteht ein Vorbehaltsgebiet für einen Regionalen Grünzug sowie für ein Gebiet für Bodenerhaltung. Zwischen dem Ortsteil Lautlingen und dem Ortsteil Ebingen verläuft östlich des Plangebiets eine Grünzäsur.

Die Ebinger Straße (K7153) im Norden und die Lautlinger Straße (K7152) im Süden sind als Straße für den sonstigen Verkehr dargestellt. Die Bundesstraße B463 im Süden ist als Straße für den großräumigen Verkehr ausgewiesen.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

5. Örtliche Planungen

5.1 Planfeststellung OU B463

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 463. Das Regierungspräsidium Tübingen plant derzeit die Maßnahme B 463 Ortsumfahrung Lautlingen (OU B463). Im Zuge der Umsetzung wird die B 463 bei Albstadt-Lautlingen nach Süden verlegt und die jetzige B 463 herabgestuft. Die Planung befindet sich derzeit in der Genehmigungsplanung vor Beantragung der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens.

Da das Plangebiet im unmittelbaren Umfeld der OU B463 liegt, ist die Planung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Entlang der Lautlinger Straße (K 7152) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Baufeldgrenze der OU B463 überlagert. In diesem Bereich verläuft der Geltungsbereich auf der Fahrbahnbegrenzungslinie der Lautlinger Straße, um wie bereits im vorangegangenen Bebauungsplan „Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988) den Einfahrtsbereich mit zugehörigen Sichtfeldern planungsrechtlich zu sichern.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (rechts-wirksam seit 18.07.2006) weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Hallenbad, Schwimmhalle“, „Freibad“ sowie „Parkplatz“ aus. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan VVG Albstadt/Bitz, Abbildung ohne Maßstab

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988). Dieser setzt im Norden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bade- und Freizeitzentrum“ und im Süden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Tagesstätte“ fest. Im Osten ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgelegt. Entsprechend der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten, die Gebäude-länge ist jedoch auf 90m begrenzt. Im Bereich „Bade- und Freizeitzentrum“ ist die maximale Gebäudehöhe auf 766,00 m üNN bzw. 758,00 m üNN begrenzt. Im Bereich „Hotel und Tagesstätte“ ist die Gebäudehöhe auf 751,00 m üNN begrenzt sowie eine Grundflächen-zahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum badkap“ wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Nordwesten geringfügig erweitert. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung „badkap“ treten im Geltungsbereich alle bis-herigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Camping-platz badkap“ (rechtskräftig seit 22.04.2014). Dieser setzt Sondergebiete für einen Cam-pingplatz, Ferienhäuser und Wochenendhäuser fest. Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind in der offenen Bauweise zu errichten, die maximalen Gebäudehöhen sind auf 3,0m bis 4,0m begrenzt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtteilen Lautlingen im Osten und Ebingen im Westen. Im Norden wird es durch die Ebinger Straße (K 7153) und im Süden durch die Lautlinger Straße (K 7152) und die Bundesstraße B 463 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 702 (teilweise); 2309 (teilweise); 2359 (teilweise) sowie 2366. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 8,40 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um das Betriebsgelände des Freizeit- und Erlebnisbades „badkap“. Zum Gelände gehören die im Norden befindlichen Hallenbad- und Saunagebäude, die südlich angrenzenden Freischwimmbecken und Liege- sowie Sportwiesen und die im Westen angelegten Parkplatzflächen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelbäume, Baumgruppen sowie Hecken- und Gebüschstrukturen vorhanden, die zum Teil ein hohes Alter aufweisen. Die randlichen Böschungsbereiche sind mit Sträuchern, Büschen und Bäumen bewachsen. Insgesamt ist das Gelände innerhalb des Plangebiets bewegt und fällt von Norden nach Süden hin ab.

7. Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Erlebnisbades, Teilgebiet SO2, ist die Erweiterung des Angebots im Sauna- und Wellnessbereich geplant. Im Nordwesten sollen, angegliedert an den bestehenden Betrieb weitere Saunagebäude, Funktionsbauten sowie Schwimmbecken entstehen.

Zwischen dem Erlebnisbad und der Ebinger Straße (K7153) im Norden, Teilgebiet SO1, ist ein Hotel mit direktem Anschluss an den Sauna- und Wellnessbereich des Erlebnisbades vorgesehen. Dadurch werden Serviceeinheiten zusammengelegt und die verschiedenen Tourismus- und Freizeitangebote sinnvoll verbunden.

Im Südwesten des Geländes, Teilgebiet SO3, ist ein Bereich für Ferienhäuser geplant. Hier sollen künftig mehrere, maximal zweigeschossige Ferienchalets entstehen. Zudem ist im Süden, Teilgebiet SO4, ein weiteres Gebäude zum Unterstellen von Service- und Betriebsfahrzeugen geplant. Ergänzungen des Parkplatzangebots sind im Norden und Süden des Betriebsgeländes vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über bestehende Zufahrten an der Ebinger Straße (K7153) im Norden sowie an der Lautlinger Straße (K7152) im Süden. Im Nordwesten besteht eine untergeordnete Servicezufahrt, welche ausschließlich für Pflege- und Servicefahrzeuge, die Anlieferung und dem Notdienst zur Verfügung steht. Im Zuge der Betriebserweiterung wird diese ausgebaut, um im Einmündungsbereich den Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Die Zufahrt und der Zugang zu den Gebäuden und Einrichtungen auf dem Gelände erfolgt über den bisherigen Parkplatzbereich im Westen.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt. Hierin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Im Umweltbericht sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Bebauungsplanänderung ein Defizit von 145.117 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -111.580 ÖP auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie -33.537 ÖP auf das Schutzgut Boden.

Diese verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Ausweisung von Waldrefugien vollständig kompensiert. Von der Stadt Albstadt wurden insgesamt 63 durch ausgewiesene Habitatbaumgruppen miteinander vernetzte Waldrefugien ausgewiesen und 2015 vom Forst BW in die Forsteinrichtung übernommen.

Im Rahmen der Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich werden folgende Flächen dem Eingriff der Bebauungsplanänderung zugeordnet:

Distrikt	Abteilung	Bestand	Fläche [ha]
21	8	bW	1,8
47	3	b11	1,9
			3,7

8.3 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie die Haselmaus sind von artenschutzrechtlicher Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und die Haselmaus nicht ein. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Das Freizeit- und Erlebnisbad badkap in Albstadt-Lautlingen ist ein wichtiger Bestandteil des Albstädter Freizeitangebotes. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Erweiterungsvorhaben wird der Standort als Freizeiteinrichtung gestärkt und damit das Tourismusangebot der Stadt gefördert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Erlebnisbades mit ergänzenden Einrichtungen und Funktionsbauten werden Wiesenflächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch ergänzende Bauten, insbesondere durch den Neubau des Hotels im Norden direkt an der Ebinger Straße, wird der Standort des Erlebnisbades badkap stärker in Erscheinung treten.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die bauliche Nutzbarmachung der bisher als Wiesen genutzten Flächen des bereits erschlossenen Grundstücks werden bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden. Der Ausbau erforderlicher Straßenanschlüsse erfolgt vom Vorhabenträger.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Albstadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Schmutzwasserableitung und Entwässerung gewährleistet.

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden und unbelasteten Niederschlagswassers hat über eine Versickerungsanlage auf den Baugrundstücken zu erfolgen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Entsprechend dem vorgesehenen Nutzungskonzept sind den Teilgebieten die entsprechenden Zweckbestimmungen zugeordnet und die zulässigen baulichen Anlagen entsprechend definiert.

Das bisherige SO „Hotel und Tagesstätte“ im Süden des Plangebiets wird nach Norden verlegt und als Teilgebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgelegt. In diesem Bereich sind Betriebe des Hotelgewerbes, zugehörige Wellness- und Fitnessbereiche sowie die für die Nutzung des Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude allgemein zulässig.

Im Teilgebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbad und Saunabereich“ sind Schwimmhallen, Außenschwimmb Becken, Wellnessbecken, Sauna- sowie Wellnessräume, Gebäude zur gastronomischen Nutzung sowie die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude allgemein zulässig. In diesem Teilbereich sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ebenfalls allgemein zulässig.

Im Bereich des Teilgebiets SO3 mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ sind dementsprechend nur Ferienhäuser zulässig. Die Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und dem Ziel, an diesem Standort Freizeit- und Tourismusangebote auszubauen und zu erhalten, zu entsprechen.

Das verhältnismäßig kleine Teilgebiet SO4 mit der Zweckbestimmung „Betriebsfahrzeuge“ dient der Unterbringung von Service- und Betriebsfahrzeugen. Dementsprechend sind hier Gebäude zur Unterbringung von Betriebsfahrzeugen allgemein zulässig.

Das östliche Teilgebiet SO5 ist entsprechend dem Betriebskonzept die Zweckbestimmung „Parkplatz“ zugewiesen. Innerhalb dieses Gebiets sind nur Stellplätze sowie die für die innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude allgemein zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN) ausreichend bestimmt. Im Teilgebiet SO3 „Ferienhäuser“ ist zudem die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen sind entsprechend der Zweckbestimmungen der einzelnen Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt. Dies gewährleistet dem Anlagenbetreiber Entwicklungsmöglichkeiten in allen Teilbereichen des Betriebs und sichert zugleich die für diesen Standort typischen und prägenden Freiraumstrukturen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe des Bebauungsplans „Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der Teilgebiete SO1 „Hotel“ und SO2 „Erlebnisbad und Saunabereich“ insgesamt erhöht. In den Teilgebieten SO3 „Ferienhäuser“, SO4 „Betriebsfahrzeuge“ und SO5 „Parkplatz“ sind, entsprechend dem Nutzungszweck und daraus resultierenden kleineren Gebäudeeinheiten, insgesamt niedrigere Gebäudehöhen zulässig.

Innerhalb der einzelnen Teilgebiete sind, entsprechend den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, jeweils gemessen von der tatsächlichen Geländeoberfläche, folgende Maximalhöhen möglich:

SO1 „Hotel“:	17,00 m – 23,00 m
SO2 „Erlebnisbad und Saunabereich“:	13,50 m – 19,00 m
SO3 „Ferienhäuser“:	6,00 m – 7,00 m
SO4 „Betriebsfahrzeuge“:	4,50 m – 5,50 m
SO5 „Parkplatz“:	4,50 m – 10,00 m

Darüber hinaus ist im Teilgebiet SO2 „Erlebnisbad und Saunabereich“ eine Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für ergänzende und betriebsnotwendige Badeeinrichtungen, wie Wasserrutschen, zulässig.

Um den speziellen Anforderungen an die Gebäudekomplexe und baulichen Anlagen im Bereich des Teilgebiets SO1 „Hotel“ und des Teilgebiets SO2 „Erlebnisbad und Saunabereich“ gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers innerhalb der Baugrenze nicht beschränkt.

Innerhalb der Teilgebiets SO3 „Ferienhäuser“ und SO4 „Betriebsfahrzeuge“ gilt die offene Bauweise.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Insgesamt ist die überbaubare Grundstücksfläche weit gefasst, um die Bauflächen angemessen nutzen zu können.

Die bestehenden Baugrenzen werden zum Teil aufgehoben und entsprechend dem aktuellen Nutzungskonzept neu gefasst, um dem Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

11.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen sind entsprechend dem Parkierungskonzept auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen sind für die jeweiligen Teilgebiete entsprechend weit gefasst, dass erforderliche Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen angeordnet werden können.

11.5 Verkehrsfläche, Anbaubeschränkung, Einfahrtbereiche

Entlang der Ebinger Straßen (K7153), der Lautlinger Straße (K7152) und der Bundesstraße (B463) bestehen Anbaubeschränkungen für Hochbauten und Zufahrtsverbote für die direkte Zufahrt auf das Grundstück. Entsprechend der bestehenden Zufahrten sind im Bebauungsplan die Bereiche der Einfahrten definiert und Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Im Nordwesten besteht eine Servicezufahrt. Die mit „Anlieferung“ bezeichnete Zufahrt ist nur als untergeordneter Straßenanschluss zulässig. Dementsprechend darf diese Einfahrt nur für Pflege- und Servicefahrzeuge, die Anlieferung und dem Notdienst zur Verfügung stehen.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gestaltung des Gebietsrandes und Gestaltung bzw. Erhalt des landschaftsgerechten Übergangs in die freie Landschaft, sind in den südlichen und westlichen randlichen Bereichen des Plangebiets Grünflächen sowie umfangreiche Pflanzbindungen der Gehölzbestände festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen zur Entwicklung und Erhalt der Grünstrukturen wird der Standort weiterhin landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden bleiben. Insgesamt ist das Ziel, das Gelände landschaftsgerecht zu gestalten und die Durchgrünung des Betriebsgeländes zu fördern und aufrecht zu erhalten.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen des Freizeit- und Erlebnisbades gerecht zu werden. Um die Baukörper in die umgebende Landschaft einzubinden, sind reflektierende und glänzende Materialien für die Dachdeckung ausgeschlossen.

12.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und im Sinne der Sicherheit des Straßenverkehrs auf den klassifizierten Straßen wurden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und auf dem Dach sind nicht zulässig.

12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Durch die Pflicht der landschaftsgerechten Gestaltung von Böschungen und dem Grundsatz die befestigten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird die gestalterische Qualität der Freiraumstruktur gesichert. Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind Stellplätze innerhalb des Plangebiets mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen herzustellen.

12.4 Niederspannungsfreileitungen

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität zu erreichen und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 8,40 ha		100,0 %
Sondergebiet (SO)	ca. 7,35 ha		87,5 %
Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha		1,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,17 ha		2,0 %
Private Grünfläche	ca. 0,80 ha		9,5 %
Bauflächen SO-Teilgebiete	ca. 7,35 ha	ca.	73.496 m ²
SO1 „Hotel“	ca. 0,56 ha	ca.	5.575 m ²
SO2 „Erlebnisbad und Saunabereich“	ca. 4,28 ha	ca.	42.836 m ²
SO3 „Ferienhäuser“	ca. 0,31 ha	ca.	3.132 m ²
SO4 „Betriebsfahrzeuge“	ca. 0,05 ha	ca.	526 m ²
SO5 „Parkplatz“	ca. 2,14 ha	ca.	21.427 m ²

Reutlingen, den 09.03.2021

Albstadt, den 09.03.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

**Begründung Bebauungsplan
„Freizeitzentrum badkap“ (rechtskräftig seit 20.02.1988)**

Anhang 1

Besondere Anlage 2 zum

Bebauungsplan "Freizeitzentrum badkap"
im Stadtteil Lautlingen

B e g r ü n d u n g

Zwischen den Stadtteilen Ebingen und Lautlingen befindet sich seit fast 10 Jahren das Bade- und Freizeitzentrum badkap. Diese Anlage stellt eine Freizeit- und Erholungseinrichtung mit Ganzjahresbetrieb dar. Um die Attraktivität zu erhalten bzw. zu steigern ist es unumgänglich, das bestehende Angebot um entsprechende Einrichtungen zu erweitern. Es ist deshalb beabsichtigt, einen Erweiterungsbau zur Gesundheitspflege, Fitness, Entspannung und körperlichen Erholung westlich der bestehenden Gebäude zu errichten. Außerdem soll die rechtliche Voraussetzung zur Angliederung eines Hotels mit Tagungsräumen geschaffen werden. Hierfür wird im südlichen Bereich eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

Da für dieses Freizeitzentrum noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, wird die gesamte Anlage von der K 7152 bzw. B 463 bis zur K 7153 einschließlich der vorhandenen Stellplätze in den Geltungsbereich einbezogen und als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Um die Baumöglichkeiten in der Höhe zu begrenzen werden differenziert für die einzelnen Teile der Baufelder maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich im nördlichen Teil des Planes an den bestehenden Gebäuden. Grund- und Geschoßflächenzahlen als Maß der baulichen Nutzung werden nur im Bereich für Hotel- und Tagungsstätte festgesetzt, da für den restlichen Teil die Baumöglichkeiten durch die verhältnismäßig geringe überbaubare Grundstücksfläche und die Höhenbeschränkung genügend bestimmt ist. Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen bis 90 m zuläßt,

-/2-

ansonsten der offenen entspricht.

Die Landschaftsbezogenheit, die Eingrünung der gesamten Anlage sowie die gute Durchgrünung der Stellplätze ist unbedingt zu erhalten. Es werden deshalb sowohl im Plan als auch im Textteil detaillierte Pflanzvorschriften festgesetzt. Den jeweiligen Baugesuchen ist als Nachweis für die Begrünungsmaßnahmen ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Die Erschließung erfolgt bereits heute von den beiden Kreisstraßen K 7152 und K 7153 aus. Nachdem der Verkehr am Anschluß an die K 7152 durch den Bau des Hotels mit Tagungsstätte zunehmen wird, sieht der Bebauungsplan hier, entsprechend einer Anregung des Straßenbauamtes, den Bau eines verkehrsgerechten Anschlusses vor. Weitere Anschlußmöglichkeiten an das qualifizierte Straßennetz sind nicht zulässig und auch nicht beabsichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 8,5 ha, hiervon entfallen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ca. 0,4 ha.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Sammelkläranlage im Stadtteil Lautlingen.

Durch den Verbesserungsbau am Anschluß zur K 7152 entstehen weitere Erschließungskosten in Höhe von ca. 60.000 DM.

Albstadt, den 30. Juni 1987