

Begründung

1. Bebauungsplan

„Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

und

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

Stadt Albstadt, Stadtteil Onstmettingen, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
- 3.1 Kein Vorrang eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber einem Angebotsbebauungsplans
- 3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
4. Überörtliche Planungen
- 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
- 4.2 Regionalplan Neckar Alb
- 4.3 Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes in Albstadt-Onstmettingen
5. Örtliche Planungen
- 5.1 Flächennutzungsplan
- 5.2 Bestehende und außerkrafttretende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
- 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliches Konzept und Bauvorhaben
8. Umweltverträglichkeit
- 8.1 Umweltbelange
- 8.2 Artenschutz
- 8.3 Umweltverträglichkeitsvorprüfung
- 8.4 Gewässerrandstreifen
- 8.5 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀
- 8.6 Immissionsschutz
9. Auswirkungen der Planung
- 9.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen
- 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
- 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 9.4 Auswirkungen auf den Verkehr
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
- 10.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 10.2 Niederschlagswasserbeseitigung
- 10.3 Bestehende Kanäle / Leitungsrecht
- 10.4 Bodenordnung

- Anlage 1: Umweltinformation zur Berücksichtigung der Umweltbelange, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 16.06.2021, ergänzt am 08.09.2021**
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 16.06.2021, ergänzt am 03.09.2021**
- Anlage 3: Umweltverträglichkeits-Vorprüfung, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 16.06.2021**
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, Planung+Umwelt, Stuttgart, vom 05.05.2021, ergänzt am 08.09.2021**
- Anlage 5: Aufbereitung der Verkehrskenndaten für die schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 31.08.2021**
- Anlage 6: Stellungnahme nach § 78 Abs. 3 WHG, Mauthe GmbH, Ostdorf, vom 05.05.2021**
- Anlage 7: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 01.08.2019**

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Albstadt liegt im Zollernalbkreis, zwischen den Städten Balingen und Sigmaringen. Die Stadt ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Albstadt besteht aus den Stadtteilen und Teilorten Ebingen, Tailfingen, Onstmettingen und Pfeffingen. Die Stadt hat ca. 45.472 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, 4/2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Onstmettingen.

2. 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 (L360) an, die die Verbindungsstraße sowohl nach Tailfingen und Ebingen, als auch nach Bisingen und zur B27 darstellt. Zudem befindet sich das Plangebiet in zentraler Lage von Onstmettingen und in direkter Nachbarschaft zum Park.

Um diese Potenziale bestmöglich auszuschöpfen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung nachzukommen, ist es das Ziel auf der Fläche einen Lebensmitteleinzelhandel in Kombination mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen zu realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom südlichen Ortseingang von Onstmettingen in die zentrumsnahe Lage geschaffen. Eine Verlagerung wird städtebaulich befürwortet, da der Lebensmittelmarkt im Plangebiet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Onstmettingen verbessern wird. Durch die zentrale Lage ist er zudem fußläufig besser erreichbar. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die stetig älter werdende Bevölkerung, die weniger mobil ist, wichtig. In Kombination mit Räumlichkeiten für eine Bäckerei mit angegliedertem Café wird so der Bedarf an Lebensmitteln zentrums- und bevölkerungsnah abgedeckt.

Der neue Standort ermöglicht es den Lebensmittelmarkt insgesamt attraktiver zu gestalten, mit dem Ziel die Marktfähigkeit entsprechend dem Wettbewerb aufrecht zu erhalten und der Gefahr eines Kundenabflusses an modernere Standorte entgegen zu wirken. Mit dem Neubau geht eine Verkaufsflächenerweiterung einher. Insgesamt wird die Verkaufsfläche von ursprünglich ca. 800m² am alten Standort auf insgesamt ca. 975m² für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei am neuen Standort erweitert. Regionalplanerisch stellt dieser Lebensmittelmarkt mit Bäckerei demnach einen großflächigen Einzelhandelbetrieb dar, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Die durch den Lebensmittelmarkt versiegelte Fläche kann nachhaltiger genutzt werden, indem in den oberen Geschossen Wohnungen realisiert werden. Dadurch wird neuer Wohnraum geschaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden die innerstädtischen brachliegenden Grundstücke einer sinnvollen Bebauung zugeführt und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum qualitativ verbessert sowie die Grundversorgung des Ortsteils gestärkt. Durch die Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen im innerstädtischen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

3. Verfahren

3.1 Kein Vorrang eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber einem Angebotsbebauungsplan

Trotz der spezialgesetzlichen Regelung in § 12 BauGB besteht zwischen dem vorhabenbezogenen und dem normalen Bebauungsplan kein Rangverhältnis. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Bauleitplanung frei wählen, welches Planungsinstrument sie einsetzen möchte.

Auch wenn ein Bebauungsplan auf die Realisierung eines konkreten Vorhabens eines Investors ausgerichtet ist, muss sich die Gemeinde damit nicht für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entscheiden, sondern kann stattdessen auch einen herkömmlichen Bebauungsplan wählen. Als städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die Entscheidung zugunsten eines „normalen“ Bebauungsplans genügt bereits, dass der „normale“ Bebauungsplan gegenüber dem „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan im Hinblick auf die Zulassung weiterer, vom konkreten Vorhaben unabhängiger Nutzungen, das flexiblere Planungsinstrument darstellt und ein „normaler“ Bebauungsplan auch im Falle des Scheiterns des die Planung veranlassenden Vorhabens seine Fähigkeit behält, zur städtebaulichen Ordnung beizutragen, während ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in diesem Fall „funktionslos“ würde und aufgehoben werden müsste.

Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt Albstadt deshalb für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans entschieden.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Brachfläche handelt, die wieder nutzbar gemacht wird, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 5.080m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gibt sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf die Umweltverträglichkeitsvorprüfung wird verwiesen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Verfahrensschritt durchgeführt. Es ist eine Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Albstadt dem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ zu. Die Stadt Albstadt ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum eingestuft und hat damit Zentralitätsfunktion. Sie liegt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen: Hechingen – Balingen – Albstadt – (Sigmaringen).

Der Regionalplan formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.2):

- Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Ent-

wicklungsimpulse 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.

Folgende Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung sind für die Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen formuliert (LEP 2002, Kap. 3.3.6 / 3.3.7):

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan Neckar Alb

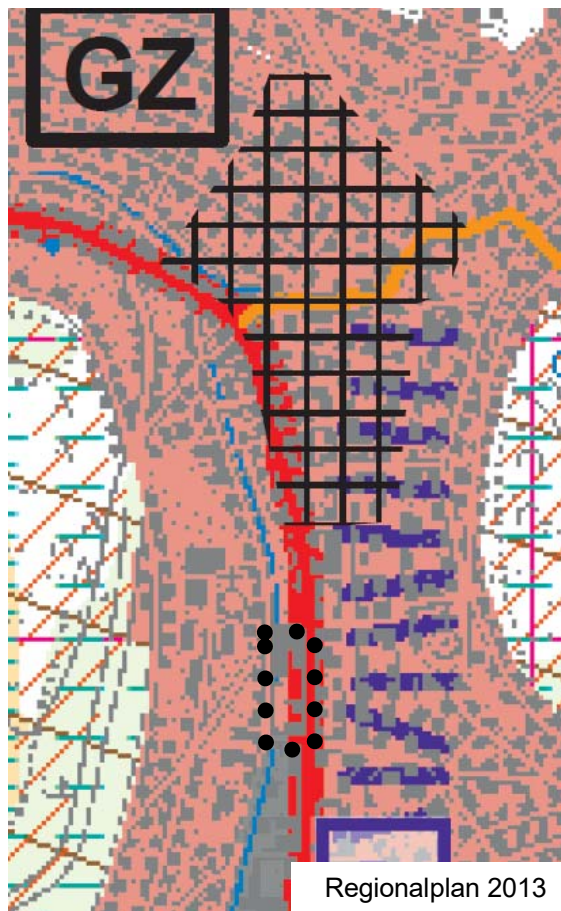
Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Albstadt als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums. Der Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und weiterzuentwickeln. Für die Region Neckar-Alb hat die Stadt Albstadt eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung. Albstadt befindet sich auf der Landesentwicklungssachse 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 dargestellt. Östlich angrenzend verläuft eine Straße für den überregionalen Verkehr (Hauptstraße, L360). Südlich schließt sich eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe an. Nördlich des Plangebiets, im Bereich des alten Ortskerns, liegt ein Vorranggebiet für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, welches die Funktion als Grund- und Nahversorgungszentrum einnimmt (PS 2.4.3.2).

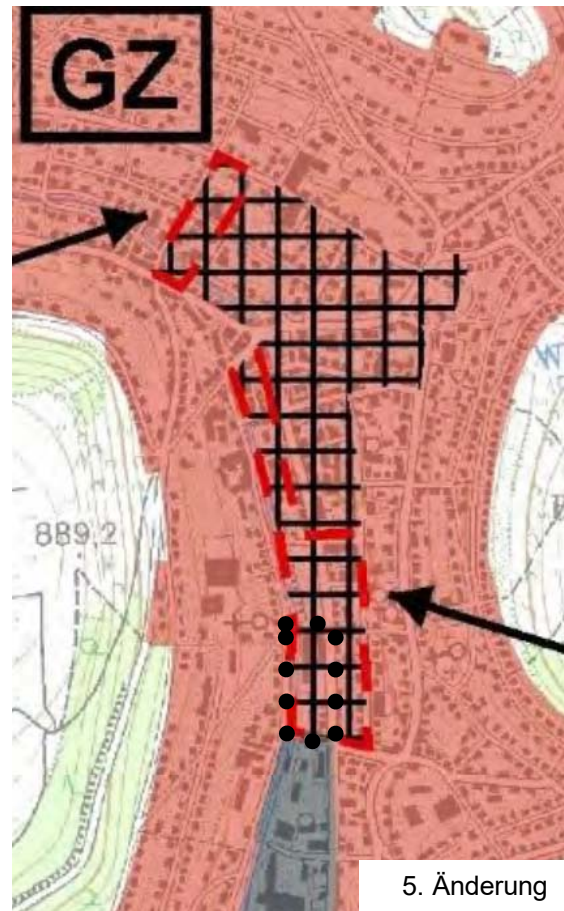
Im Rahmen der aktuellen 5. Regionalplanänderung wird das Vorranggebiet für das Grund- und Nahversorgungszentrum (PS 2.4.3.2) im Ortsteil Onstmettingen nach Süden erweitert, sodass der Bereich des Plangebiets künftig innerhalb dieses Vorranggebiets liegen wird. Diese Festlegung der wird wie folgt begründet:

„In Albstadt-Onstmettingen ist ein Grund- und Nahversorgungszentrum (GZ) festgelegt, welches bisher den alten Ortskern umfasst. Weiterer Einzelhandel befindet sich entlang der Hauptstraße. Ein Lebensmittelmarkt, welcher bisher am südlichen Ortsende lag, siedelt nun in die Ortsmitte an die Hauptstraße um, was eine wesentliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung darstellt. Mit der angepassten Abgrenzung des VRG wird der neue Lebensmittelmarkt umfasst.“

Der Bebauungsplan wird demnach im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehen.



Regionalplan 2013



5. Änderung

Auszug Raumnutzungskarte Regionalverband Neckar-Alb (Plangebiet gepunktet), Abbildung ohne Maßstab

4.3 Auswirkungenanalyse zur Verlagerung / Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes in Albstadt-Onstmettingen

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes und die damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsflächengröße im Rahmen einer versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungenanalyse gutachterlich geprüft.

Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 01.08.2019 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Dem Gutachten wurde die Verlagerung des Netto-Marktes vom südlichen Ortsrand nach Norden, nahe der Ortsmitte sowie eine Verkaufsflächenvergrößerung von 800 m² auf 1.200 m² zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wird es selbst bei einer Worts-Case-Betrachtung zu keiner Gefährdung weiterer Standortlagen in Albstadt kommen. Die Nahversorgung wird sich vielmehr durch den Neubau eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Onstmettingen verbessern. Die bisher an andere Standorte abfließenden Umsätze im Lebensmittelbereich werden wieder im Stadtteil selbst gebunden. Zwar gehen die höchsten relativen Umverteilungseffekte zu Lasten der Anbieter des benachbarten Stadtteil Tailfingen, jedoch sind die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Stadtteil sowie in den restlichen Bereichen der Stadt Albstadt nicht eingeschränkt.

Durch die Lage innerhalb des Mittelzentrums Albstadt ist das Konzentrationsgebot dementsprechend eingehalten. Auch das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb des ausgewiesenen Grund- und Nahversorgungszentrum von Onstmettingen, dennoch hat das Gutachten ergeben, dass der Standort als integrierte Lage mit Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie mit einer lokalen Versorgungsfunktion ausschließlich für den Stadtteil Onstmettingen zu charakterisieren ist. Mit einem Umsatzanteil von 95 % aus dem Stadtteil Onstmettingen selbst, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Zudem haben die Umsatzumverteilungen ergeben,

dass durch das Vorhaben keine schädlichen Wirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwartet werden.

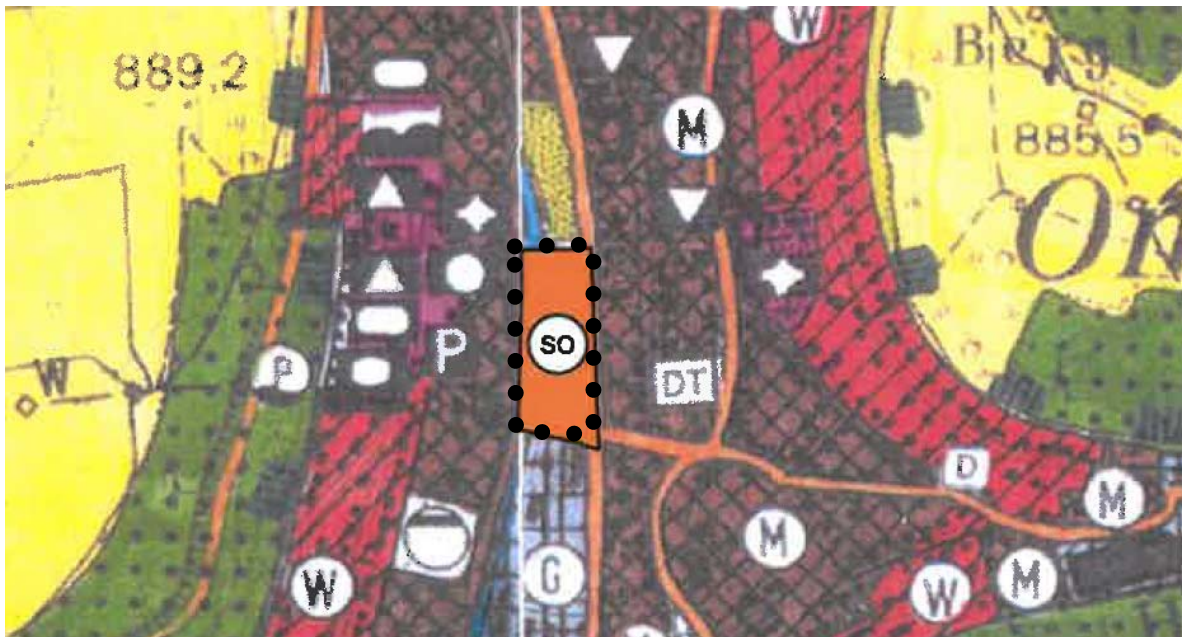
Das Vorhaben entspricht somit allen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sowie des Regionalplans Neckar-Alb 2013.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz, berichtigt am 22.10.2020, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche aus. Die Berichtigung wurde dem Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 11.06.2021 zur Kenntnis gegeben.

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 daher gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung hinsichtlich der Ausweisung einer gemischten Baufläche (W) im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs (Hauptstraße / Brunnentalstraße) angepasst.



Auszug Flächennutzungsplan VVG Albstadt/Bitz, Berichtigung vom 22.10.2020, Abbildung ohne Maßstab

5.2 Bestehende und außerkrafttretende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“ treten im Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße / Brunnentalstraße“ (rechtskräftig seit 07.03.2020) außer Kraft.

Für die in dem Plangebiet und dessen Umgebung existierenden Baulinien ist der Baulinienplan „Lageplan über die Feststellung von Baulinien im Gewande Baurenried und Umgebung“, genehmigt am 19.07.1904, einschlägig.

Bevor der Bebauungsplan „Bodelschwinghstraße / Brunnentalstraße“ in Kraft trat, richtete sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Ortsbauplan „Baulinienänderung an der Schmiechastraße zwischen Brunnen- und Ludwigstraße“, genehmigt 13.05.1935. Entlang der Bodelschwinghstraße bestand eine genehmigte Baulinie vom 21.03.1844 und entlang der Hauptstraße und Brunnentalstraße eine Baulinie, welche bereits am 19.07.1904 genehmigt wurde. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen. Daher richtete sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Für die Parkanlage nördlich der

Bodelschwinghstraße ist im Ortsbauplan „Baulinienänderung an der Schmiechastraße zwischen Brunnen- und Ludwigstraße“, genehmigt 13.05.1935, ein Bauverbot festgesetzt.

Östlich der Hauptstraße richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem „Ortsbauplan Riegelwiese“, genehmigt am 08.05.1933. Dieser beinhaltet die straßenbegleitende Baulinie, welche am 19.07.1904 genehmigt wurde. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben südlich der Brunnentalstraße richtet sich nach den Festsetzungen des Baulinienplans „Baulinienplanaufhebung der Schmiechastraße zwischen Brunnen- und Schillerstraße, genehmigt 12.05.1953. Auch dieser beinhaltet entlang der Hauptstraße die Baulinie, die bereits am 19.07.1904 genehmigt wurde. Sowie entlang der Brunnentalstraße eine Baulinie mit Vorgartenbereich, die am 21.03.1844 genehmigt wurde. Weitere Festsetzungen sind nicht getroffen, sodass sich auch hier die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richtet.

Westlich des Plangebiets existiert der „Bebauungsplan Schillerstraße“, rechtskräftig seit 25.10.1969. Er setzt für die Grundstücke direkt westlich der Schwabstraße ein Allgemeines Wohngebiet, maximal II Vollgeschosse sowie eine Baulinie, welche ursprünglich am 03.03.1932 genehmigt wurde, entlang der Schwabstraße mit Vorgartenbereich fest.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Albstadt-Onstmettingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,16 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

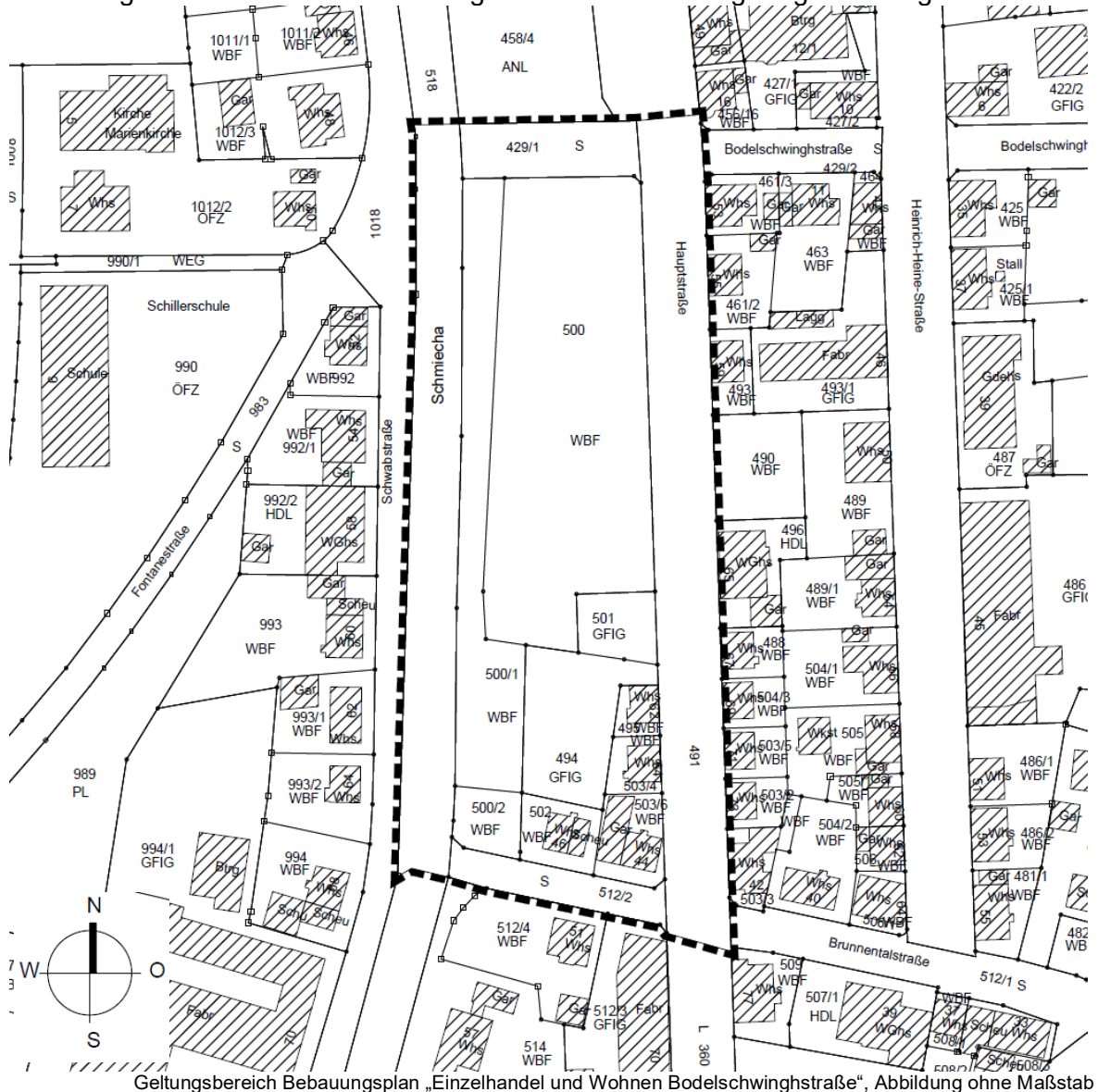
Im Norden: durch die Bodelschwinghstraße

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:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Onstmettingen, zwischen den beiden historischen Siedlungskernen der ehemaligen Orte Oberhofen und Unterhofen.

Es ist über die Bodelschwinghstraße im Norden, die Hautstraße (L360) im Osten und die Brunntalstraße im Süden erschlossen. Im Westen, die Schwabstraße begleitend, verläuft das Bachbett die Schmiecha. Entlang der Uferböschung stehen beidseitig Bäume. Das Plangebiet ist nicht direkt von der Schwabstraße aus erschlossen.

Bis 2012 befand sich auf der Fläche der Flurstücke Nr. 500 und Nr. 500/1 die Trikotfabrik Ammann und Drescher. Nach Abbruch der Gebäude liegt das Grundstück brach und wurde interimswise als Abstellfläche für Baustelleneinrichtungen und als Parkplatz genutzt.

Die Gebäudeabbrüche und Baufeldfreimachung auf den Flurstücken Nr. 494 und Nr. 501 (Fabrik- und Werkstattgebäude) erfolgten im Herbst 2020.

Die Brachflächen sind größtenteils geschottert. Richtung Südwesten ist eine Wiesenfläche entstanden.

Im Südosten innerhalb des Plangebiets befinden sich Wohngebäude mit von der Straße abgewandten Garten- und Freibereichen. Für das Eckgebäude Brunntalstraße 44 besteht eine Genehmigung als Ladengeschäft.

Direkt nördlich der Bodelschwinghstraße grenzt eine Parkanlage an. Weiter nördlich befinden sich weitere Einzelhandelsgeschäfte.

Direkt westlich der Schwabstraße befinden sich Wohngebäude, die teilweise mit einer gewerblichen Nutzung genehmigt sind. In weiterer Entfernung sind hier Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kindergarten sowie kirchliche Einrichtungen zu finden.

Östlich der Hauptstraße befinden sich sowohl Wohngebäude als auch Dienstleistungseinrichtungen, wie Apotheke und Friseur. Zudem befinden sich in diesem Bereich kirchliche Einrichtungen und vereinzelt Einrichtungen des Einzelhandels.

Südlich der Brunnentalstraße befinden sich vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen (Produktion und Verarbeitung) sowie vereinzelt Wohngebäude. Hier ist auch die Freiwillige Feuerwehr zu finden.

In der direkten Umgebung des Plangebiets treten die Gebäude konstant mit zwei bis drei Geschossen in Erscheinung. Prägend ist die Ausrichtung der Gebäude entlang der Straßen. Eine Vorgartenzone ist nicht vorhanden.

7. Städtebauliches Konzept und Bauvorhaben

Bei der Neukonzeption des Lebensmittelmarktes handelt es sich um die Verlagerung des bestehenden Marktes von dem südlichen Ortsrand nach Norden, Richtung Ortskern. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes geht eine tatsächliche Verkaufsflächenerweiterung von ursprünglich 800 m² (ohne Bäckerei) auf geplant maximal 975 m² (mit Bäckerei) einher.

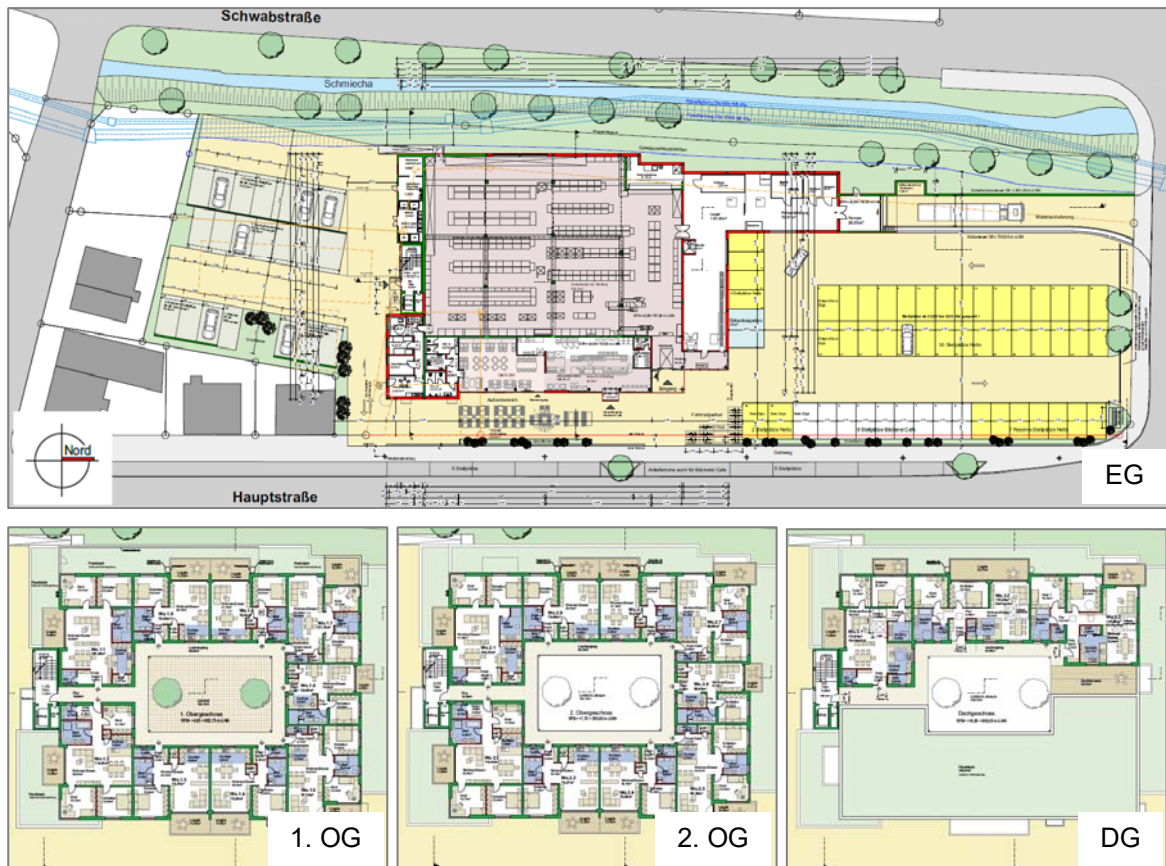
Im Erdgeschoss des projektierten Gebäudes ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 905 m² und eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 70 m² vorgesehen. Der Bäckerei ist ein Café mit einer Gastraumfläche von ca. 85 m² angegliedert. Außengastronomieflächen mit einer Größe von ca. 60 m² sind östlich, zwischen Gebäude und Hauptstraße geplant. Vorgesehen sind rund 58 Außensitzplätze. Die Eingänge befinden sich zur Hauptstraße auf der östlichen Gebäudeseite.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf der nordwestlichen Gebäudeseite. Für den Kundenparkplatz des gewerblichen Teils sind 52 Stellplätze nördlich des Gebäudes vorgesehen. Hiervon entfallen 43 Stellplätze auf den Lebensmittelmarkt und 9 Stellplätze auf die Bäckerei bzw. das Café. Die Einkaufswagenbox ist auf dem Kundenparkplatz geplant. Die Verkehrsanbindung sowohl für die Anlieferung als auch für den Kundenparkplatz erfolgt über die Bodelschwinghstraße.

In den Obergeschossen (2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen, die von der südlichen Gebäudeseite aus erschlossen werden. Für die Wohnungen sind südlich des Gebäudes nur die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (21 Stück) in Carports bzw. Garagen vorgesehen.

Für den Lebensmittelmarkt sind ergänzend folgende Randbedingungen vorgesehen:

- Der Lebensmittelmarkt öffnet nur werktags (Montag bis Samstag); an Sonn- und Feiertagen bleibt er geschlossen.
- Die Öffnungszeiten werktags werden von 06:00 bis 21:30 Uhr begrenzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass in der Nachtzeit keine Lärmimmissionen auftreten. Eine Schließzeit des Betriebes um 21:30 Uhr ermöglicht eine Entleerung des Parkplatzes bis 22:00 Uhr. Der Anliefervorgang ist bis 22 Uhr abzuschließen.
- Der Kundenparkplatz wird in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr gesperrt. Dadurch können betriebsbedingte Lärmimmissionen im Nachtzeitraum vermieden werden.
- Die Anlieferung erfolgt zweimal täglich zwischen 06:15 und 22:00 Uhr mit 40t-LKW (Länge eines Lastwagens mit Anhänger ca. 18m, Höhe ca. 4m), eine Anlieferung in den Nachtstunden ist ausgeschlossen. Die erste Anlieferung erfolgt zwischen 06:15 und 07:00 Uhr (Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit).



Neubau eines Marken-Discount Netto und Bäckerei Cafe, Bauantrag, Architekten Staiger, Stand 05.05.2021

Die bebauten Grundstücke im Südosten des Plangebiets werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um diese im Bestand zu sichern. Die Gebäude werden derzeit zum Wohnen genutzt. Für das Gebäude Brunnentalstraße 44 besteht eine Genehmigung als Ladengeschäft. Städtebaulich soll hier die Möglichkeit eröffnet werden die für den Stadtteil charakteristische Mischung von Wohnen und Arbeiten mit einem kleinteiligen Angebot zu ergänzen. Darüber hinaus sind diese Grundstücke nur bedingt für lärmintensive Gewerbebetriebe und größere Ladengeschäfte geeignet, da sie eine relativ geringe Tiefe aufweisen.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in Form einer Umweltinformation zum Bebauungsplan dargestellt. Die Umweltinformation, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 16.06.2021, ergänzt am 08.09.2021, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

8.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 16.06.2021, ergänzt am 03.09.2021, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Bei Abbruch, Umbau oder Sanierung der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets sind die Gebäude von einem Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durch zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällungen und des Gebäudeabbruches sowie ggf. das Anbringen künstlicher Nist- und Quartierhilfen vermieden werden. Die vorgenannten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzungen übernommen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um den Eintritt einer Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Auf dieser Grundlage sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren keine Ausnahmen oder Befreiungen von naturschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich.

8.3 Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Das innerhalb des Sondergebiets geplante Vorhaben fällt gemäß Ziffer 18.6.1 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter den Bau eines großflächigen Einzelhandelbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m² oder mehr. Da die Fläche aber nicht im bisherigen Außenbereich liegt, ist es nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG zu betrachten. In diesem Fall ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG erforderlich.

Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung, Menz Umweltplanung, vom 16.06.2021 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis ergeben sich Umweltauswirkungen durch den Verlust von Retentionsraum und Geräuscentwicklungen. Der Bebauungsplan sieht umfassende Maßnahmen vor, um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Über den Bebauungsplan hinausgehender Regelungsbedarf zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärm) wird durch städtebauliche Verträge erfüllt. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

8.4 Gewässerrandstreifen

Entlang der Schmiecha ist ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 (1) WHG).

In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. In dem vorliegenden Fall wird der Gewässerrandstreifen von dem Bauvorhaben innerhalb des Sondergebiets (SO) überlagert.

Südwestlich am Gebäude befindet sich eine Fluchttreppe, diese ragt um 5 bis 12 cm in den Gewässerrand hinein. Die Rampe soll als aufgeständerte Stahlrampe mit Gitterrost ausgeführt werden. Zudem wird der Gewässerrandstreifen im Bereich des Parkplatzes P2 von ca. 50 m² befestigter Fläche überlagert.

Eine Befreiung von dem Verbot kann erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt (§ 38 (5) WHG). Die Entscheidung über die Befreiung trifft die Stadt im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde. Für das konkrete Bauvorhaben wurde von Seiten der zuständigen Wasserbehörde bereits eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens und des Überschwemmungsgebiets (siehe folgendes Kapitel) ist der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdeten Stoffen unzulässig. Zudem ist das nicht nur kurzfristige Ablagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, nicht gestattet. Diese Maßnahme ist in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzungen übernommen.

8.5 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Das Plangebiet ist in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Landes teilweise als HQ₁₀₀-Gebiet eingetragen.

Nach § 65 Abs. 1 WG BW, der § 78 WHG ergänzt, gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf,

1. Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern,
2. Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und
3. Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Dies bedeutet, Flächen, die statistisch einmal in 100 Jahren (HQ 100) überflutet werden, sind gem. § 65 WG BW als Überschwemmungsgebiet i.S.v. § 78 (1) WHG festgesetzt. Sowohl der Überschwemmungsbereich HQ₁₀₀ als auch die Überschwemmungsbereiche HQ₅₀ und HQ_{extrem} sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Nach § 78 (3) WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 (1) und (2) oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 (7) des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Berücksichtigung der in § 78 (3) WHG genannten Kriterien ist in der Stellungnahme nach § 78 Abs. 3 WHG, Mauthe GmbH, Ostdorf, vom 05.05.2021, entsprechend dargestellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Wesentlicher Prüfungspunkt ist dabei insbesondere, ob nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden können. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger lassen sich jedenfalls dann vermeiden, wenn der bei Realisierung des Bebauungsplans entfallende Rückhalteraum ausgeglichen werden kann.

Entlang der Schwabstraße sind folgende drei Überschwemmungsgebiete vorhanden:

- ÜSG 1: Anker- und Ludwig-Thoma-Straße (Ausgleichsmaßnahme)
- ÜSG 2: Ammann & Drescher-Areal (die südwestliche Ecke und die überdachten Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwingh“ befinden sich im ÜSG 2)
- ÜSG 3: Fa. Joh. Boss zwischen Johannes-Boss- und Altachstraße

Das ÜSG 2 Ammann & Drescher-Areal befindet sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im unbebauten Zustand wird bei einem HQ₁₀₀-Hochwasser eine Fläche von 420,00 m² überflutet. Auf dieser Fläche steht bisher ein Rückhaltvolumen von 54,72 m³ zur Verfügung, das ausgeglichen werden muss, um die momentane Hochwassersituation durch das Bauvorhaben nicht zu verschlechtern. Das Ausgleichsvolumen wird bachaufwärts im ÜSG 1 bereitgestellt. Die Überflutungsfläche wurden dem Kartendienst der LUBW entnommen und das Überflutungsvolumen anhand der Bestandsaufnahme mit einem digitalen Geländemodell ermittelt. Da das geplante Bauvorhaben nicht im Strömungsbereich der Schmiecha liegt, ist eine nachteilige Veränderung des Wasserstandes und des Abflusses nicht zu erwarten.

Vor Umsetzung des Bauvorhabens ist der Verlust des Retentionsraums auszugleichen. Auf den städtischen Flurstücken Nr. 518 (teilweise), 1018 (teilweise), 1018/1, 1018/2, 1018/3, nördlich des Geltungsbereiches, wird das Bachbett der Schmiecha renaturiert und aufgeweitet. Durch das Bauvorhaben innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ geht 54,72m³ vorhandenes Retentionsvolumen im Bereich des Überschwemmungsgebiets ÜSG 2 verloren. Mit der zuvor genannten Renaturierungsmaßnahme wird ein Retentionsvolumen von 350m³ im Bereich des Überschwemmungsgebiets ÜSG 1 neu geschaffen und der Retentionsraumverlust somit vollständig ausgeglichen.

Die Stadt Albstadt sichert zu, dass die Maßnahme zur Schaffung eines neuen Rückhalterums im ÜSG 1 von 350 m³ vor Umsetzung des Bauvorhabens durchgeführt wird. In dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird geregelt, dass dieser sich an den Kosten der Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung von Rückhalteraum im ÜSG 1 beteiligen muss.

8.6 Immissionsschutz

Zu Beurteilung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Planung+Umwelt, Stuttgart, vom 05.05.2021, ergänzt am 08.09.2021, erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde zunächst untersucht, ob eine relevante Vorbelastung gegeben ist und sodann die Zusatzbelastung durch die künftige Nutzung des Lebensmittelmarkts sowie der Bäckerei bzw. des Cafés (Gewerbelärm) prognostiziert und beurteilt. Ferner wurden die Geräuschemissionen durch den Verkehr (Straßenverkehrslärm) prognostiziert und beurteilt.

Für alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände des Lebensmittelmarkts sowie der Bäckerei bzw. des Cafés (Fahrwege, Anlieferung, Rangierflächen, Parkplätze, Verflüssiger usw.) wurden Beurteilungspegel an den nach TA-Lärm maßgebenden Immissionsorten ermittelt. Für den Straßenlärm wurden die Beurteilungspegel nach der DIN 18005 gebildet und die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 beurteilt.

Im Ergebnis können die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die gebietsbezogenen Planungsrichtpegel der DIN-18005 (Beiblatt 1 zu DIN-18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) für alle Immissionsorte eingehalten werden. Dies setzt allerdings voraus, dass die in Kapitel 7 „Städtebauliches Konzept und Bauvorhaben“ ge-

nannten Randbedingungen für den geplanten Lebensmittelmarkt und für die geplante Bäckerei mit angegliedertem Café zugrunde gelegt werden. Danach sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Errichtung einer Schallschutzwand an der Anlieferung**
Aufgrund der Nachbarschaft zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet entlang der Schwabstraße wird am westlichen Rand der Anlieferung eine absorbierende Schallschutzwand errichtet, deren Oberkante kontinuierlich bei 801,4 m liegt. Der Reflexionsverlust der Schallschutzwand hat mindestens 4 dB(A) zu betragen (Absorptionskoeffizient 0,602 und Reflexionskoeffizient 0,398). Hierdurch können die Richtwerte der TA Lärm am Immissionsort Schwabstraße 52 im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.
- **Keine Anlieferung des Lebensmittelmarkts während der Nachtzeit**
Eine Anlieferung des Lebensmittelmarkts mit Lkw während der Nachtzeit wird ausgeschlossen. Dies wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.
- **Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts**
Der Lebensmittelmarkt öffnet nur werktags (Montag bis Samstag); an Sonn- und Feiertagen bleibt er geschlossen.
Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags werden von 06:00 bis 21:30 Uhr begrenzt. Diese zeitlichen Beschränkungen werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert. Dadurch kann sichergestellt werden, dass in der Nachtzeit keine Lärmimmissionen auftreten. Eine Schließzeit des Betriebes um 21:30 Uhr ermöglicht eine Entleerung des Parkplatzes bis 22:00 Uhr.
- **Sperrung des Kundenparkplatzes in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr**
Der Kundenparkplatz wird in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr gesperrt, da die Parkbewegungen im Kundenparkplatz während des Nachtzeitraums besonders schallintensiv sind. Die Sperrung des Kundenparkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert. Dadurch können die Richtwerte der TA Lärm in der Nacht eingehalten werden.

Die Wohnnutzung im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN-18005-1 für Mischgebiete (60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts) werden an der geplanten Wohnbebauung um bis zu 8 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Die Orientierungswerte nach DIN-18005-1 werden entlang der Baugrenze des Urbanen Gebiets bzw. an der Bestandsbebauung im Süden des Plangebiets um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten.

Grundsätzlich ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN-18005-1 durch aktive Schallschutzmaßnahmen anzustreben (sog. Vollschutz). In der vorliegenden Situation sind aufgrund der innerörtlichen Lage keine aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvoll umsetzbar, daher ist der Schallschutz über passive Maßnahmen sicherzustellen.

Gemäß „DIN-4109 Schallschutz im Hochbau“ sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz vor Außenlärm erforderlich, diese Vorkehrungen können eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Schallschutzfenster sowie eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile sein. Dementsprechend sind die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche für alle Immissionsorte ermittelt.

An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Sondergebiets sind Lärmpegelbereiche II bis V zu erwarten. Entlang der Baugrenze des Urbanen Gebiets sind Lärmpegelbereiche I bis V zu erwarten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind an den Fassaden der geplanten Bebauung (Lärmpegelbereich III, IV und V) die Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, (Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) durch passive Maßnahmen des Schallschutzes vor unzumutbarem Verkehrslärm zu schützen. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind der Verbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion sowie eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile (VDI 2719).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen noch bis zu einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) möglich ist und im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (L360) mit einem Beurteilungspegel über 62 dB(A) tags zu rechnen ist. Bei der Realisierung von Außenwohnbereichen im Bereich der Hauptstraße (L360) sind ggf. Maßnahmen für die Pegelminderung zu treffen. Geeignete Maßnahmen sind bspw. verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten, Terrassen und Gärten auf von der Hauptstraße abgewandten Seite des Gebäudes.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit eröffnet an einem neuen Standort seinen Betrieb zukunftsorientiert neu aufzustellen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Der Standort in zentrumsnaher Lage wird gesichert und damit das Nahversorgungsangebot des Ortsteils langfristig verbessert. Arbeitsplätze bleiben erhalten und ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot kann geschaffen werden. Die Erweiterung und Modernisierung des bisherigen Angebots und ergänzende gastronomische Einrichtungen tragen zu einer Aufwertung des Nahversorgungs- und Freizeitangebots für die Bevölkerung bei.

Zusätzlich entsteht neuer Wohnraum, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit). Das Angebot an Wohnungen verschiedener Größen ermöglicht es, Wohnraum für eine große soziale Bandbreite an Bewohnern anzubieten. Wohnraumsuchende sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter erhalten die Möglichkeit, einen auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Wohnraum zu erhalten.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens auf dem Gelände der Gewerbebrache wird die innerstädtische Fläche einer Nachnutzung zugeführt und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil rückt an einen zentraler gelegenen Standort. Die Grundstücke werden neu geordnet und die Funktion des Standorts als Nahversorgungsbereich wird gestärkt.

Die nördlich angrenzende Parkanlage wird im Rahmen des Bundesprogramms zur Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel in den nächsten Jahren hochwertig umgestaltet. Der modernisierte Neubau des Lebensmittelmarktes mit einer Bäckerei mit Außengastronomie führt zu einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums und trägt zusätzlich zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität in direkter Nachbarschaft zu dieser Parkanlage bei.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Wiedernutzbarmachung und Umstrukturierung der Grundstücke werden bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet.

Durch die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes und eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV, kann dieser Standort im Gegensatz zum Altstandort die tatsächliche Nahversorgungsfunktion der Bevölkerung ermöglichen.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Abschätzung, welchen Einfluss das geplante Bauvorhaben (Lebensmittelmarkt mit Bäckerei-Café) im Vergleich zur derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebiets hat, wurde das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen für das Bauvorhaben prognostiziert. Die Ermittlung der Verkehrskenn-daten, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 31.08.2021 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Dabei wurden zwei Varianten untersucht und miteinander verglichen:

- Planungsvariante: geplantes Bauvorhaben aus Lebensmittelmarkt und Bäckerei mit angegliedertem Café.
- Vergleichsvariante: Ansatz für ein Mischgebiet (welches die vor der nun projektierten Nutzung eines Sondergebiets auf der Basis des früheren Baulinienplans i.V.m. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässige Nutzung darstellte)

Im Ergebnis ergibt sich für die Planungsvariante (mit Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei mit Café) für das umliegende Straßennetz ein um ca. 400 Kfz-Fahrten/24 h höheres Verkehrsaufkommen (DTV _{alle Tage}) im Vergleich zur Vergleichsvariante, in der ein Mischgebiet gemäß der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf dem Areal angesetzt wurde.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Schwabstraße beträgt bei der Vergleichsvariante (Nullfall) 260 Kfz/24h und bei der Planungsvariante (Planfall) insgesamt 340 Kfz/24h. Diese geringfügige planbedingte Zusatzbelastung wirkt sich auf den planbedingten einwirkenden Straßenverkehrslärm nur unwesentlich aus. Dies bedeutet, im Nullfall sind an der umliegenden Bestandsbebauung entlang der Schwabstraße höhere Lärmimmissionen zu erwarten als durch den Planfall, bei dem sich durch die geplante Bebauung teilweise auch eine Schirmwirkung für die Wohngebäude an der Schwabstraße gegen die Lärmimmissionen des Verkehrs von der Hauptstraße ergibt. An der Bestandsbebauung in der Schwabstraße ist durch die Planungsvariante (Planfall) gegenüber der Vergleichsvariante (Nullfall) eine Pegelminderung von $\leq 0,5$ dB(A) zu erwarten. Auch an einigen Bestandsgebäuden entlang der Hauptstraße ist durch die Planungsvariante (Planfall) gegenüber der Vergleichsvariante (Nullfall) von einer minimalen Lärmpegelminderung von ca. 0,1 dB(A) auszugehen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienenden Einrichtungen sind durch die bestehenden Anlagen vorhanden. Das Plangebiet ist bzw. kann an das bestehende Kanal- bzw. Stromnetz angeschlossen werden.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Albstadtwerke.

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

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das unbeschadete Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätze usw. ist, wenn möglich dezentral zu beseitigen und ortsnah 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 Landrat samt 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.

10.3 Bestehende Kanäle / Leitungsrecht

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 zur Führung eines Mischwasserkanals und des Hauptsammlers zugunsten der Stadt Albstadt in diesem Bereich eingetragen. Der überbaubare Bereich liegt teilweise sehr nahe an dem Kanal.

Zum Schutz der Leitung darf eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen im Bereich der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) nur mit Stellplätzen, Garagen oder Carports und deren Zufahrten erfolgen und ist nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau zulässig.

Im Übrigen Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist eine Überbauung oder die Errichtung von Fundamenten nur im Bereich des Schutzstreifens mit einem Mindestabstand von $\geq 1,0$ m von der Außenkante der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) und nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau, zulässig. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts ist auch eine Änderung des Geländeneiveaus nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau, zulässig. Eine Überbauung der Kanalrohre ist ausdrücklich untersagt.

Bei Realisierung der Planung ist vorgesehen, den Schutzstreifen des Leitungsrechts von einem Gebäudeteil, welches in diesem Bereich nicht unterkellert ist, der Fluchtrampe im Südwesten des Gebäudes und der Schallschutzmauer im Norden zu überdecken. Dabei wird ein Mindestabstand von $\geq 1,0$ m von der Außenkante des Kanalrohres eingehalten; die Kanalrohre sollen also nicht überbaut werden.

Zur Lastabtragung werden in den Schutzstreifen des Leitungsrechts Fundamentschürzen in Abhängigkeit der Lastausbreitungswinkel der Fundamente hergestellt. Diese Fundamentschürzen müssen sicherstellen, dass auf die bestehenden Kanäle und einen bei Kanalbaumaßnahmen erforderlichen Kanalgraben keine Lasten des Gebäudes oder anderen Bauteilen abgetragen werden. Die erforderlichen Abmessungen (Länge, Tiefe, Breite) der Fundamentschürzen sind durch statische Berechnungen und Planunterlagen nachzuweisen.

Diese Regelungen dienen einer beiderseitigen Absicherung, dass bei evtl. anstehenden Kanalarbeiten keine Schäden entstehen.

Die Leitungstrasse ist von Bebauungen und Geländeaufschüttungen freizuhalten. Sollten vom Bauherren bauliche Anlagen erstellt oder Geländeänderungen vorgenommen werden, sind diese auf seine Kosten rückgängig zu machen, wenn Maßnahmen im Bereich des bestehenden Leitungsrecht dies erforderlich machen.

Eine Regelung zur bautechnischen Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger getroffen.

10.4 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen (keine Umlegung) erforderlich.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

SO „Einzelhandel und Wohnen“:

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Nutzungskonzept als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die zulässigen baulichen Anlagen sind entsprechend definiert. Die zulässigen Nutzungen sind vertikal gegliedert.

Im Erdgeschoss des Gebäudes sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 905m² und Bäckereien mit angegliedertem Café zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche einer Bäckerei ist auf maximal 70m² begrenzt.

Damit liegt die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 975 m² unterhalb der gutachterlich geprüften Worst-Case-Betrachtung von 1.200 m² (vgl. Auswirkungsanalyse, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 01.08.2019). Zudem wird durch die eng umrissene Baugrenze für das geplante Bauvorhaben des Lebensmittelmarktes die Einhaltung der zulässigen Verkaufsfläche gewährleistet. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche im Sondergebiet ist auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnitten.

Die Lage und Flächengröße der Außengastronomie wird aus Gründen des Lärmschutzes begrenzt (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Planung+Umwelt, Stuttgart, vom 05.05.2021, ergänzt am 08.09.2021). Der ausgewiesene Bereich für Außengastronomie wird auf maximal ca. 60 m² begrenzt, dementsprechend können dort rund 58 Außensitzplätze realisiert werden.

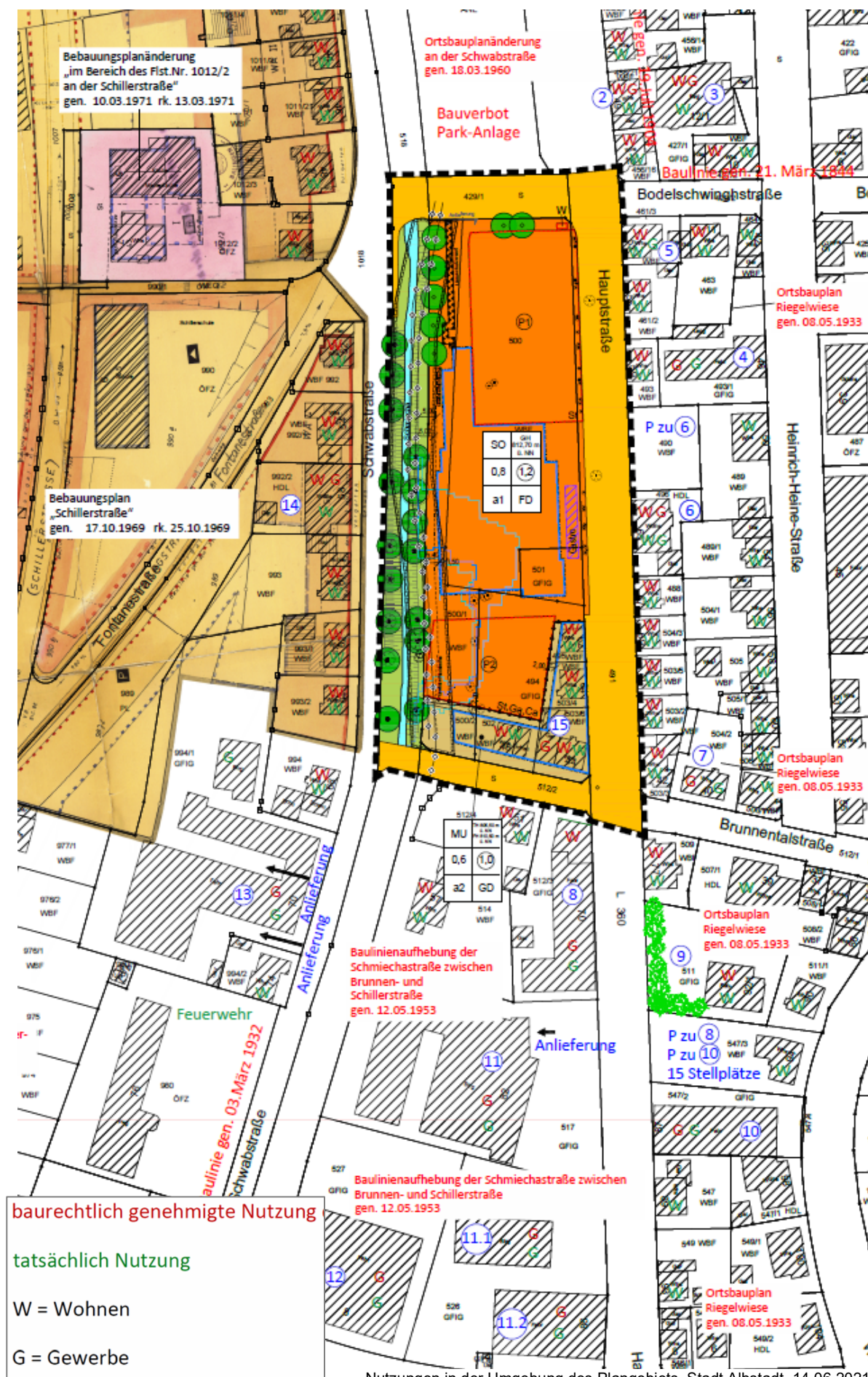
In den Obergeschossen werden, entsprechend dem geplanten Bauvorhaben, ausschließlich Wohnungen zugelassen.

Urbanes Gebiet:

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel das Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage mit einem kleinteiligen Angebot zu ergänzen, wird die Art der baulichen Nutzung für die bebauten Grundstücke im Südosten des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit wird auch dem künftigen Ziel der Raumordnung, in diesem Bereich das Grund- und Nahversorgungszentrum für den Ortsteil auszuweisen, entsprochen. Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Gebiets im städtischen Gefüge, sind im Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Nach § 6 a (1) BauNVO muss die Nutzungsmischung dabei nicht gleichgewichtet sein.

Um Nutzungskonflikte in dieser innerörtlichen Lage, auch mit den bestehenden und künftig direkt angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen, diese insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs und Immissionspotenzials, ausgeschlossen. Diese Nutzungen stehen, insbesondere aufgrund ihres Besucher-, Publikums-, bzw. Kundenverkehrs dem angestrebten Gebietscharakter dieses Quartiers entgegen. Zudem soll vermieden werden, dass das Quartier hinsichtlich seiner Nutzungen in Konkurrenz zu den bestehenden Nutzungen in der Umgebung steht.

Denkbar sind im festgesetzten Urbanen Gebiet neben den bereits vorhandenen Wohnnutzungen, Nutzungen mit Ladengeschäften, das Wohnen nicht störende gewerbliche Einrichtungen sowie Dienstleistungen, wie Friseursalon und Apotheken, wie sie in der direkten Umgebung des Plangebiets bereits vorhanden sind. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem öffentliche Einrichtungen mit Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie kirchliche Einrichtungen und Produktionsgebäude. Entsprechend der Zielsetzung eines Urbanen Gebiets muss die Nutzungsmischung anders als in einem Mischgebiet (MI) nicht gleichwertig sein.



Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets, Stadt Albstadt, 14.06.2021

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Normalnull (m ü. NN) ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 innerhalb des Sondergebiets ist für die vorgesehene Nutzung betriebsnotwendig. Innerhalb des Urbanen Gebiets ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Sowohl die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude, als auch die maximalen Trauf- und Firsthöhen für mehrseitig geneigte Dächer wird in Meter bezogen auf Normalnull (m ü. NN entspricht Meereshöhe, Höhen im neuen System) festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe für Gebäude innerhalb des Sondergebiets um bis zu 2,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten (bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind innerhalb des Urbanen Gebiets am Bestand orientiert. Hier ist vorgesehen, insbesondere den Bestand zu sichern. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung, lässt das festgesetzte Maß innerhalb des Sondergebiets ein zusätzliches Staffeldachgeschoss zu.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die zulässige Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude, den Nutzungsansprüchen der in den einzelnen Gebieten zulässigen Nutzungen sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist innerhalb des Sondergebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

Entsprechend den besonderen Vorfindlichkeiten in dieser zentralen Lage wird für die Grundstücke innerhalb des Urbanen Gebiets die abweichende Bauweise a2 festgelegt. Hier ist abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude auf 18 m begrenzt. Zudem dürfen die seitlichen Grenzabstände der Gebäude auf 1,50 m reduziert werden.

Insbesondere das Erscheinungsbild der Hauptstraße ist vorwiegend geprägt von kleinen Grundstücken, welche mit straßenständigen Einzelhäusern dicht bebaut sind und hin zum benachbarten Gebäude einen geringen Abstand aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäudewänden beträgt meist 3,00 m, ungeachtet der dazwischen verlaufenden tatsächlichen Grundstücksgrenze. Die abweichende Bauweise ermöglicht weiterhin die der besonderen örtlichen Situation geschuldete Unterschreitung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung und die Bewahrung des straßenbildprägenden Charakters. Hierzu zählt die historisch entstandene kleinteilige Bebauung mit seitlichen Zugängen zum Hinterhof der Grundstücke, die im gesamten historisch gewachsenen Gebiet vorzufinden sind. Diese Zugänge dienten insbesondere der direkten Erreichbarkeit der hinterliegenden wirtschaftlich genutzten Hofbereiche bzw. Nutzgärten. Durch die abweichende Bauweise bleibt die direkte Zugänglichkeit der rückwärtigen Bereiche erhalten. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind heute größtenteils befestigt und werden als Zufahrt oder Stellplatz genutzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Innerhalb des Sondergebiets ist die überbaubare Grundstücksfläche eng gefasst, um den Standort des konkret geplanten Gebäudes festzulegen. Von der vorhabenbezogenen Baugrenze sind Abweichungen nur in einem geringen Ausmaß möglich.

Auf den Grundstücken im Urbanen Gebiet ist die Baugrenze weit gefasst, um hier die ohnehin schon sehr geringe Grundstücksfläche angemessen nutzen und eine zeitgemäße Nachverdichtung im Innenbereich realisieren zu können.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Sondergebiets sind zwei Parkplatzbereiche ausgewiesen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind innerhalb des nördlichen Parkplatzbereichs P1 die Stellplätze (Kundenparkplatz) der gewerblichen Nutzungen unterzubringen. Der Parkplatzbereich P2, südlich des geplanten Gebäudes, befindet sich näher an schutzbedürftigen Nutzungen. Daher sind hier nur die (bauordnungsrechtlich notwendigen) Stellplätze der geplanten Wohnungen zulässig. Entsprechend dem konkreten Bauvorhaben sind hier auch Garagen und Carports zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebiets können Nebenanlagen und Garagen nach der Maßgabe des § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch die Errichtung von Werbeanlagen nicht zu gefährden, wird der Standort für eine freistehende Werbeanlage innerhalb des Sondergebiets entsprechend dem konkreten Freiraumkonzept festgelegt. Im Kreuzungsbereich der Bodelschwingh- und Hauptstraße wird der geplanten Werbestelle planungsrechtlich ein konkreter Standort zugewiesen.

11.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Anlieferung

Im Bebauungsplan wird der Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Von einer Vorgabe zur Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Parkierung, Fuß- und Radweg und Grünstreifen wird abgesehen, um im Rahmen von bedarfsgerechten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum die größtmögliche Flexibilität zu erhalten.

Durch die geplante Nutzung kommt es zum Transport und zur Anlieferung von Waren mit Lastkraftwagen. Der Wareneingang für den geplanten Lebensmittelmarkt ist im Nordwesten des Sondergebiets geplant. Aus Gründen des Lärmschutzes wird diese Anlieferungszone im Bebauungsplan als Einfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Anlieferung“ direkt neben der festgesetzten Lärmschutzwand vorgegeben. Nur in diesem Bereich ist die direkte Zufahrt von LKW auf das Grundstück zum Zweck der Anlieferung zulässig.

Für die Anlieferung der Bäckerei wird im öffentlichen Bereich eine Anlieferzone auf zwei Parkplätzen entlang der Hauptstraße eingerichtet. Der öffentliche Bereich der Anlieferzone ist Teil der Hauptstraße (Verkehrszeichen 286: Eingeschränktes Halteverbot mit Zusatzschild Lieferzone).

11.7 Öffentliche Wasserflächen

Das Bachbett der Schmiecha ist nachrichtlich übernommen und als Wasserfläche planungsrechtlich gesichert.

11.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts sowie aus den von der Stadt verfolgten städtebaulich-freiraumplanerischen Zielen.

Das bachbegleitende Grün entlang der Schmiecha wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Bäume innerhalb des Gewässerrandstreifens unterliegen den Regelungen des § 38 (4) WHG und § 29 (2) WG, danach ist deren Entfernung verboten. Aus diesem Grund sind sämtliche Bäume innerhalb des Gewässerrandstreifens mit einer Pflanzbindung belegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch weitere Pflanzgebote wird der Gewässerrand der Schmiecha aufgewertet sowie die Freibereiche entsprechend dem geplanten Freiraumkonzept definiert. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind entsprechend der Maßgabe des § 38 (4) Nr. 2 WHG standortgerechte Bäume vorzusehen.

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

Durch die Festsetzungen von Grünflächen, Pflanzgeboten sowie die Bindung bereits vorhandener Vegetation und die Vorgaben zur dauerhaften Pflege der Pflanzungen wird die bachseitige Eingrünung sowie die freiraumgestalterische Einbindung des Betriebsgeländes dauerhaft gesichert.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Örtlichen Bauvorschriften sind auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen und modernen technischen Anforderungen gerecht zu werden. Das Ziel ist es, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden Regelungen zur Dachform und Dacheindeckung getroffen. Entsprechend dem geplanten Gebäude wird innerhalb des Sondergebiets das Flachdach für Hauptgebäude vorgegeben. Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, sind für Hauptgebäude innerhalb des Urbanen Gebiets mehrseitig geneigte Dächer vorgegeben.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser sind unbeschichtete Metalle zur Dacheindeckung unzulässig.

12.2 Werbeanlagen

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Aus diesem Grund sind sowohl der Ort als auch die Fläche und die Maximalmaße von Werbeanlagen an der Fassade geregelt. Auch die Größe von freistehenden Werbeanlagen ist begrenzt, da der Standort der geplanten Werbestele in einem multifunktionalen Kreuzungsbereich liegt, der den verschiedenen Nutzungsansprüchen, insbesondere des Hauptschulwegs, der Fußgängersignalanlage, der Bushaltestelle und einer sicheren Verkehrsführung, gerecht werden muss.

Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

12.3 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen ist die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen. Diese sind unterirdisch zu verlegen.

12.4 Abstandsflächen

Entsprechend der festgesetzten abweichenden Bauweise 2 (a2) ist die Reduzierung der seitlichen Grenzabstände auf bis zu 1,50 m möglich. Entlang der Hauptstraße werden sich, auch unter der Maßgabe des angemessenen Schutzes der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm, die zum Wohnen geeigneten Räume nach Westen, weg von dem Einwirkungsbereich der Hauptstraße, orientieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass auf den direkt angrenzenden Flächen keine weiteren Gebäude (Hochbauten) entstehen können. Daher kann innerhalb des Urbanen Gebiets eine ausreichende Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume gewährleistet werden. Demnach ist die Reduzierung der Abstandstiefen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen städtebaulich vertretbar.

13.	Flächenbilanz			
	Geltungsbereich	ca.	1,16 ha	100,0 %
	Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	0,56 ha	48,3 %
	Urbanes Gebiet (MU)	ca.	0,10 ha	8,6 %
	öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,35 ha	30,2 %
	öffentliche Grünfläche	ca.	0,12 ha	10,3 %
	Wasserfläche Schmiecha	ca.	0,03 ha	2,6 %

Reutlingen, den 14.09.2021

Albstadt, den 14.09.2021

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister