Begründung **Entwurf**

1. Bebauungsplan „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“

und

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen, 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 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 Umweltbericht
8.2 Artenschutz
8.3 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 Freileitungen / Leitungsrecht
10.4 Bodenordnung
10.5 Waldabstand

11. Planungsrechtliche Festsetzungen
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung
11.3 Bauweise
11.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
11.6 Öffentliche Verkehrsflächen
11.7 Grünordnerische Festsetzungen
11.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
12.2 Werbeanlagen
12.3 Gestaltung der Baugrundstücke
12.4 Niederspannungsfreileitungen

13. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße – Lerchenstr. – Skilift“, Fritz & Grossmann, Umweltplanung GmbH vom 29.09.2022

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße – Lerchenstraße – Skilift“ in Albstadt-Ebingen, Fritz & Grossmann, Umweltplanung GmbH vom 29.09.2022

Anlage 3: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße“ in Albstadt-Ebingen, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 29.09.2022

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, Truchtelfingen, Pfeffingen, Margrethausen, Lautlingen, Laufen und Burgfelden. Die Stadt hat ca. 45.700 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, 4/2021).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Ebingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die südliche Lerchenstraße mit den Wohnbaugrundstücken östlich davon zwischen der Riedstraße bis Degerwandstraße, die gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Chemnitzer Straße sowie die Gebäude und Nebenanlagen des Skilifts Ebingen am südlichen Ende der Lerchenstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insgesamt Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Südlich der Chemnitzer Straße hat ein bestehender Betrieb konkrete Erweiterungsabsichten. Dieser Betrieb hat auf seinem bisherigen Grundstück nicht mehr ausreichend Möglichkeiten sich entsprechend den ständig wachsenden Anforderungen an Produktion und Technik weiterzuentwickeln. Daher ist vorgesehen die bebaubaren Grundstücksflächen nach Westen zu erweitern.
Erweiterungsabsichten bestehen auch für den Skilift der WSV Ebingen e.V.. Hier ist vorgesehen das bestehende Gebäude mit einem Lager und einer Garage als Anbauten zu ergänzen. Auch ist vorgesehen den bestehenden Parkplatz in der Chemnitzer Straße, der dem Skiliftbetrieb zugeordnet ist, nach Süden an das Ende der Lerchenstraße zu verlegen. Mit der Verlegung des Parkplatzes, werden im Bereich der Chemnitzer Straße die Verkehrsflächen neu geordnet und gewerbliche Bauflächen für untergeordnete Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, neu geschaffen.

Im Bereich der Lerchenstraße werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Verkehrs- und Bauflächen des in diesem Bereich gültigen Baulinienplans entsprechend den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen und dem faktischen Straßenausbau neu festgesetzt. Nach der Baulinienfeststellung im Gewand Kienten und Munast, die am 02.06.1933 genehmigt wurde, ist der Straßenraum der Lerchenstraße ca. um 23 m nach Osten versetzt festgesetzt. Daraus folgt, dass die Grundstücke östlich der Lerchenstraße planungsrechtlich keine Baugrundstücke darstellen. Um bestehende planungsrechtliche Verhältnisse zu bereinigen, werden diese Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Lerchenstraße und Chemnitzer Straße gesichert.

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):

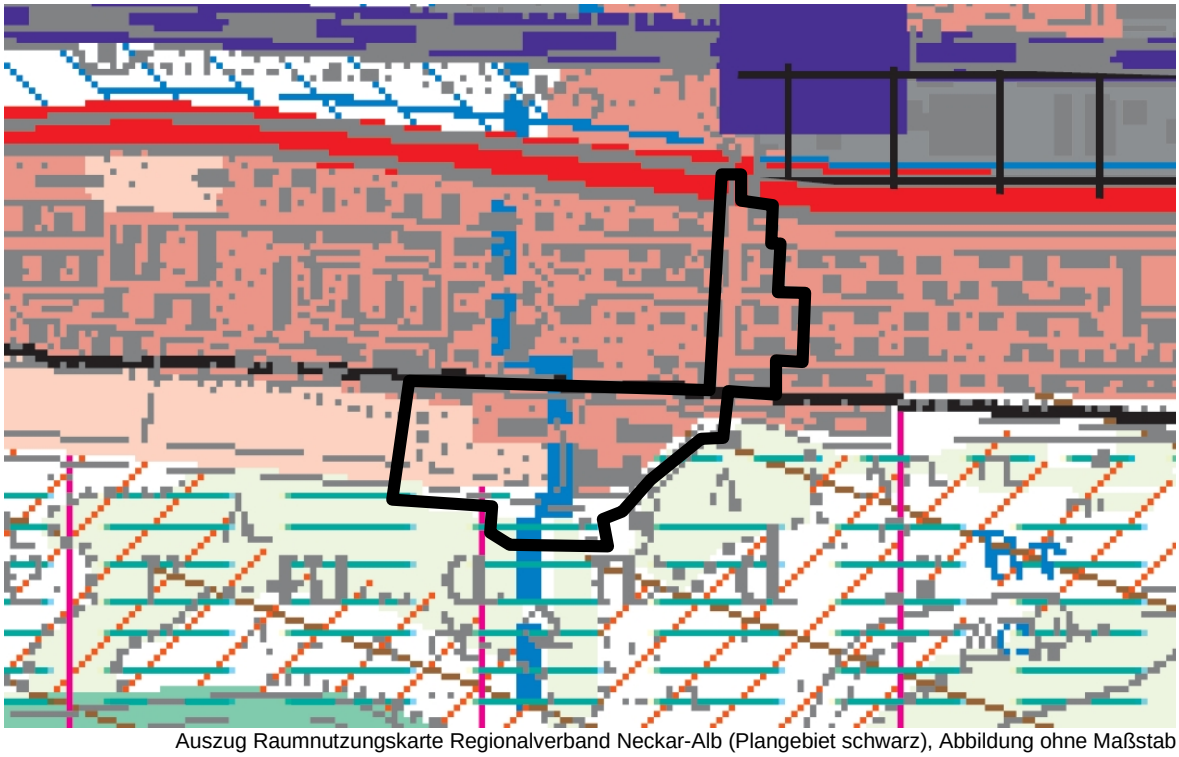
- Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt 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 Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

4.2 Regionalplan Neckar Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Albstadt als Mittelzentrum aus. Die Stadt 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 Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (-Sigmaringen). Somit soll gerade in diesem Bereich eine ausgewogene Siedlungsstruktur gesichert und eine flächenhafte Ausbreitung der Verdichtung vermieden werden.
In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Nördlich verläuft eine Straße für den überregionalen Verkehr (Bundesstraße B 463). Südlich der Lerchenstraße sind ein Regionaler Grünzug (VRG) und ein gebiet für Erholung (VBG) ausgewiesen. Wobei die bebauten Flächen der Skilift-Anlage von den Ausweisungen ausgenommen sind. Im Bereich südlich der Lerchenstraße überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Signaturen des Regionalen Grünzugs und des Gebiets für Erholung geringfügig. Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiete festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (PS 3.1.1 (3) Z). Der Regionalplan präzisiert in der Begründung zu diesem Plansatz weiter aus:

„[…] Bezüglich kleinflächiger Erweiterungen im Siedlungsrandbereich ist in Anbetracht der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte Folgendes relevant. Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund können nach Einzelfallprüfung bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha, bei Splittersiedlungen bis zu 0,5 ha zulässig sein. Bei bestehenden Einzelgebäuden und Anlagen im Außenbereich (z. B. Erholungseinrichtungen, Freizeitanlagen) sind, sofern sie nicht widerrechtlich errichtet wurden, Erweiterungen beziehungsweise Ausbauten im Rahmen der Bestandserhaltung und Modernisierung zulässig.“

Mit der Inanspruchnahme der Flächen südlich der Lerchenstraße für die Erweiterung der bestehenden Skilift-Anlage wird eine Fläche von ca. 950 m² des Regionalen Grünzugs für die planungsrechtliche Arrondierung des Siedlungskörpers in Anspruch genommen. Zudem liegt die Überschneidung im Bereich der planerischen Unschärfe.



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

5. Örtliche Planungen

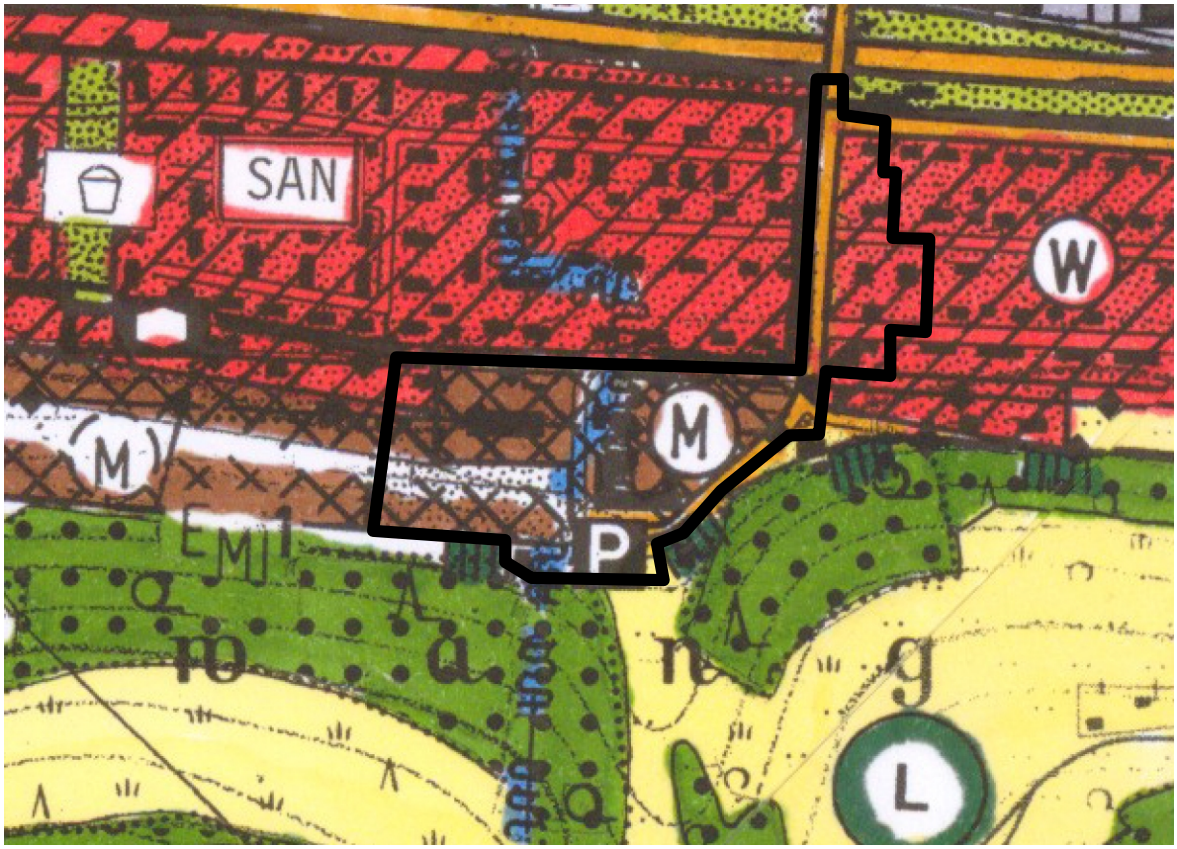
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz, zuletzt berichtigt am 22.10.2020, stellt die Flächen entlang der Lerchenstraße als Wohnbauflächen und die Flächen südlich der Chemnitzer Straße als gemischte Bauflächen dar. Am Ende der Lerchenstraße ist ein Parkplatz ausgewiesen. Die Flächen im Bereich des Skilifts ist als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets werden die zulässigen Nutzungen auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt. Zulässige Nutzungen haben ihre Emissionen auf das Niveau eines Mischgebiets zu reduzieren. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung kommt somit dem Charakter eines Mischgebiets gleich. Damit werden den Erfordernissen der gebietsverträglichen Zuordnung von Bauflächen zueinander und den daraus resultierenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen Rechnung getragen. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets an dieser Stelle werden die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und die Grundzüge der übergeordneten Planung nicht berührt.

Der Bereich mit den Gebäuden des Skilifts ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Skilift“ festgesetzt. Der Bereich mit baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen, Terrasse, Wege und Lagerflächen umfasst im Verhältnis nur einen sehr begrenzten Bereich südlich der Lerchenstraße. Zudem ist der Skilift dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Parkplatz direkt zugeordnet. Direkt anschließend an das ausgewiesene Mischgebiet werden den Erfordernissen der gebietsverträglichen Zuordnung von Bauflächen und Nutzungen zueinander gewahrt. Auch hier werden durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Skilift“ die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und die Grundzüge der übergeordneten Planung nicht berührt.

Aus den oben genannten Gründen kann der Bebauungsplan insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



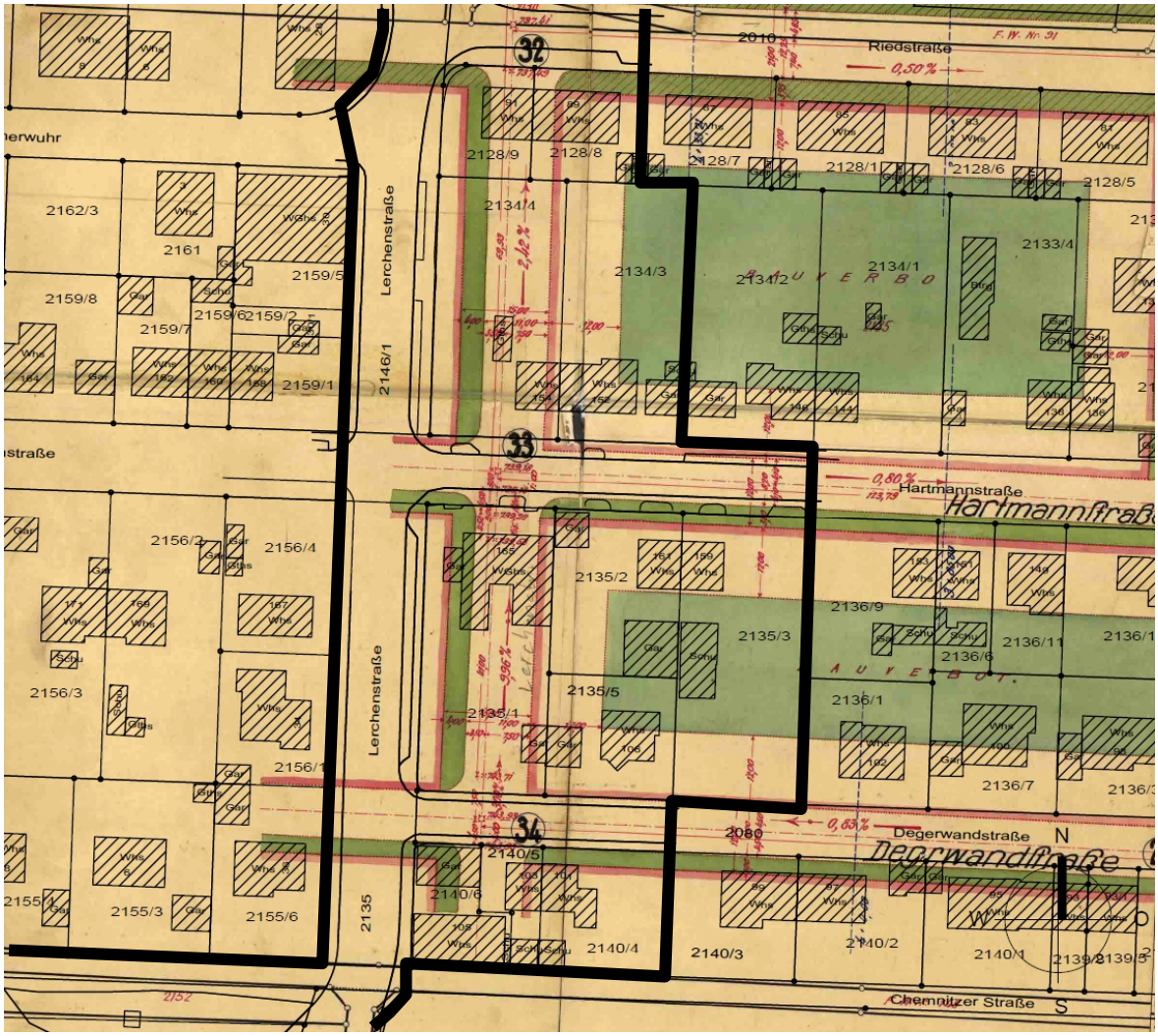
Auszug Flächennutzungsplan VVG Albstadt/Bitz (Plangebiet schwarz), Abbildung ohne Maßstab

5.2 Bestehende und außerkrafttretende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“ treten im Geltungsbereich die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienfeststellung im Gewand Kienten und Munast (genehmigt am 02.06.1933) außer Kraft.

Nach der Baulinienfeststellung im Gewand Kienten und Munast, die am 02.06.1933 genehmigt wurde, ist der Straßenzug der Lerchenstraße ca. um 23 m nach Osten versetzt festgesetzt. Im Bereich der Flst. Nr. 2128/8, 2128/9, 2134/4, 2135/1, 2140/5 und 2140/6 ist in Nord-Süd-Richtung ein Straßenraum mit einer Breite von 11,00 m festgelegt. Demnach sind diese Flurstücke keine Baugrundstücke, es besteht kein Baurecht.

Entlang der Straßen sind Baulinien festgesetzt. Teilweise sind zu den Straßen Vorgartenzonen einzuhalten. In den Blockinnenbereichen sind Bauverbotszonen ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen zwischen der vorderen Baulinie und der Bauverbotszone haben eine Tiefe von 12,00 m.



Auszug Baulinienfeststellung im Gewand Kienten und Munast (Plangebiet schwarz), Abbildung ohne Maßstab

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in Albstadt-Ebingen, entlang der südlichen Lerchenstraße. Es umfasst die Wohnbaugrundstücke östlich der Lerchenstraße, die gewerblichen Grundstücke zwischen der Lerchen- und Chemnitzer Straße sowie die Gebäude des Skilifts Ebingen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2010 (teilweise); 2080 (teilweise); 2128/8; 2128/9; 2130 (teilweise); 2134/3; 2134/4; 2135; 2135/1; 2135/2; 2135/3; 2135/5; 2140/4; 2140/5; 2140/6; 2143; 2145 (teilweise); 2146; 2146/1; 2146/3; 2148; 2148/6; 2150; 2152; 2171/1; 2171/2; 2171/3; 2171/4; 2171/5; 2171/6; 2171/7; 2173 (teilweise); 2174; 2175; 2176; 2176/1; 2177; 2178; 2179; 2210 (teilweise); 2246 (teilweise) und 2246/2.
Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,61 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Geltungsbereich Bebauungsplan, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Ebingen. Es umfasst die bebauten Wohnbaugrundstücke östlich der Lerchenstraße, die gewerblichen Grundstücke südlich der Chemnitzer Straße sowie den Bereich der Gebäude des Skilifts Ebingen des WSV Ebingen e.V.. Durch das Plangebiet, in Ost-West-Richtung verlaufen eine Hochspannungs- (110kV) und eine Mittelspannungsfreileitung (20kV). Entlang der Chemnitzer Straße und unterhalb der Hochspannungsleitung befinden sich ein geschotterter Parkplatz, der dem Skilift zugeordnet ist, sowie Garagengrundstücke. Im Westen des Plangebiets befinden sich bewirtschaftete Wiesenflächen mit Gehölzbeständen, die sich entlang der Waldflächen nach Westen erstrecken.

Nördlich der Chemnitzer Straße befindet sich ein Wohngebiet mit Gebäuden, die überwiegend zwei Geschosse und Satteldächer aufweisen. Der Charakter dieses Gebiets ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Im Kreuzungsbereich der Lerchenstraße / Riedstraße befinden sich Bushaltestellen und ein Spielplatz. Nördlich davon verläuft die Bundesstraße B 463 in einem Einschnitt.

Südlich schließt der teilweise bewaldete Nordhang des Meßstetter Bergs an. Das Pistenareal des Ebinger Skilift erstreckt sich hier mit einer Länge von ca. 560 m über eine Fläche von insgesamt 12 ha und überwindet dabei eine Höhendifferenz von ca. 160 Metern.

7. Städtebauliches Konzept und Bauvorhaben

Das Plangebiet ist über die Lerchenstraße und Chemnitzer Straße erschlossen.

Im Bereich der Lerchenstraße werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke unter Berücksichtigung der vorgefundenen städtebaulichen Situation nach dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept definiert. Diese zeichnet sich durch eine klare Gebäudeflucht sowie einen als Garten genutzten Blockinnenbereich aus. Entsprechend der vorgefundenen Situation sind hier Gebäude mit

maximal zwei Vollgeschossen sowie mehrseitig geneigten Dachformen mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig.
Der Bereich südlich der Chemnitzer Straße erfährt insgesamt eine Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraums. Da der Parkplatz dem Skiliftbetrieb zugordnet ist, wird dieser nach Süden verlegt und bildet dort das Ende der Lerchenstraße. Der Parkplatz wird über eine Schleife angedient, die Bemessung orientiert sich an einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Eine mögliche Weiterführung der Lerchenstraße nach Westen wird dabei offengehalten. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt über ein Versickerungsbecken nördlich davon.
Die Grundstücke südlich der Chemnitzer Straße werden entsprechend ihrem Bestand für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Bebauung der Grundstücke unterhalb der Freileitungen soll entsprechend den Vorgaben des Leitungsträgers ermöglicht werden. Die durch die Verlagerung des Parkplatzes freiwerdende innerstädtische Potenzialfläche wird ebenfalls für die Bebauung mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen und Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, vorgesehen. Zudem plant der Betrieb in der Chemnitzer Straße 15 auf Flst. Nr. 2175 die Errichtung einer weiteren Halle. Die Erschließung erfolgt über das Flst. Nr. 2174.

Die Erschließung der anliegenden Wohngebäude Chemnitzer Straße Nr. 6, 8, 10, 14, 16 und 18 wird zu einem Wohnweg und die direkte Verbindung zur Lerchenstraße zu einem Fußweg zurückgebaut. Die Durchfahrt der Chemnitzer Straße zu den im Westen liegenden Wohnbau- und gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt künftig über eine von den vorgenannten Wohngebäuden abgerückte Durchfahrtsstraße. Die Erschließung des neu gebildeten gewerblichen Grundstücks ist ebenfalls von dieser Durchfahrtsstraße aus vorgesehen.

Auch der Skilift der WSV Ebingen e.V. plant den Anbau eines Lagers und einer Garage an das bestehende Gebäude sowie einer Terrasse südlich davon. Das Skigebiet Ebingen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Albstadt-Bitz“. Innerhalb des landschaftlich sensiblen Bereichs werden im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung die überbaubaren Flächen nur entsprechend dem Bestand und des konkreten Bauvorhabens vorgesehen. Die Höhe der Gebäude orientiert sich dabei an dem Bestand.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

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

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet und dessen näheren Umgebung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Ergebnis der Untersuchungen kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Vogelarten, Fledermäuse und die Haselmaus vor. Mit der Reali-

sierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich wie folgt zitieren:
„Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen sowie das Vorkommen von Haselmäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Bäume sollen weiterhin bodenschonend entfernt werden, um die Haselmäuse in ihren Winterquartieren nicht zu schädigen. Zusätzlich sollen die Planierung sowie die Bodenbewegungen zwischen Mai und Oktober stattfinden, wenn die Tiere ihre Winterschlafnester verlassen bzw. noch nicht bezogen haben.
Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG müssen im Falle der Fledermäuse und Haselmäuse populationsstützende Maßnahmen, wie der Erhalt der Gehölze entlang des Wirtschaftsweges hin zur Skiliftanlage sowie an der Böschung, die Anlage eines gebüschreichen Saumstreifens mit früchtetragenden Büschen sowie die Installation von Haselmauskobeln, durchgeführt werden.
Zur Minimierung der anlagenbedingten Störwirkung gemäß § 44 Abs. 1 Abs. 2 BNatSchG auf Fledermäuse (Irritation durch Außenbeleuchtung) sollen Außenbeleuchtungen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich sollen Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung (einschließlich Werbeanlagen) mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden.
Das Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept sieht vor, dass die Haselmauskobel jährlich zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen sind. Außerdem soll eine Bewässerung der Neupflanzungen nach Bedarf in den ersten 3 Jahren durchgeführt werden. Der Erfolg der Gehölzpflanzung ist weiterhin ein Jahr nach Herstellung sowie im 3. und 5. Jahr nach der Pflanzung zu überprüfen.
Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.
Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.
Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.“

8.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der Gewerbebetriebe und des Skilifts zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen und der Nähe des Plangebiets zur nördlich verlaufenden Bundesstraße B463 erfolgte eine schalltechnische Betrachtung im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurden die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen erhoben und beurteilt. Weiter wurden die Emissionen ausgehend von den bestehenden Gewerbebetrieben auf die bestehende Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets betrachtet und den geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Es wurden die Schallimmissionen durch die Gewerbebetriebe entsprechend der tatsächlichen bzw. zulässigen Nutzung ermittelt.

Die Gewerbebetriebe wurden entsprechend ihrer genehmigten Nutzung anhand einer pauschalen Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt. Im Tagzeitraum wurde die Obergrenze für die Betriebe anhand der Anhalts-

werte der DIN 18005 von 60 dB(A)/m² für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Rechnerisch wären höhere Emissionen möglich.
Für den Betrieb des Skilifts wurden die Berechnungsgrundlagen entsprechend der tatsächlichen und geplanten Nutzung erhoben.

Im Ergebnis werden durch Gewerbelärm sowohl an der nächstgelegenen Wohnbebauung nördlich des Plangebiets als auch an den bestehenden Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets die Kriterien der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts eingehalten. An schutzbedürftigen Nutzungen (bspw. Betriebsleiterwohnungen) innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten.
Die herangezogenen Ansätze zugrunde legend, werden im Plangebiet, wie auch bei den nördlich liegenden Wohngebäuden keine Maßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm erforderlich.

Hinsichtlich der Schallimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 463 wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Norden des Plangebiets trotz der hier ermittelten Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte keine Verschärfung des bestehenden Konflikts geschaffen. Die Ausweisung dieser bestehenden Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) spiegelt vielmehr die schon bestehende Situation wider. Aufgrund der nachträglichen Aufstellung des Bebauungsplans im innerörtlichen Bestandsgebiet sind die Möglichkeiten für Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bestandsbebauung vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 463 begrenzt. Bei künftigen Neu- oder Umbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollte jedoch Sorge getragen werden, dass die Belange des Schallschutzes berücksichtigt werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung und Standortsicherung bestehender Betriebe werden Arbeitsplätze erhalten und können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen und der Schaffung weiterer untergeordneter Gewerbegrundstücke wird den ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit eröffnet an diesem Standort ihre Betriebe zukunftsorientiert neu aufzustellen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Die Produktion und der Vertrieb von Produkten lokaler Akteure kann dadurch gefördert werden. Durch die Integration eines eingeschränkten Gewerbegebiets in das städtische Gefüge wird das Wohnen und Arbeiten in der Stadt nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ gestärkt.

Der Skilift Ebingen ist überregional bekannt und ein wichtiger Bestandteil des Albstädter Freizeitangebotes. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsvorhabens sowie Neuordnung der Parkplatzsituation wird der Standort als Wintersporteinrichtung gestärkt und damit das Tourismusangebot der Stadt gefördert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Westen in die freie Landschaft.
Durch die Neuordnung des Erschließungssystems wird die Verkehrsführung entflechtet, die Parkplatzsituation nutzungsbezogen neu organisiert und neue innerörtliche Gewerbeflächen nach dem Prinzip der Innenentwicklung geschaffen. Das bisherige Erschließungssystem wird durch weitere Straßen umorganisiert bzw. ergänzt. Eine mögliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs über die Lerchenstraße nach Westen wird offengehalten.
Im Bereich der Lerchenstraße wird der bestehende Straßenraum entsprechend einem aktuellen Ausbauzustand planungsrechtlich gesichert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Umstrukturierung der Straßenführung und Schaffung weiterer untergeordneter gewerblicher Bauflächen im Bereich der Chemnitzer Straße werden bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden in diesem Bereich ausgelastet.
Durch den Parkplatzneubau am Ende der Lerchenstraße und die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs ist mit einer geringen Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt eine höhere Beanspruchung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Neuordnung des Erschließungssystems werden die Verkehrsströme entflechtet. Der Parkplatz im Bereich der Chemnitzer Straße wird nach Süden verlegt und dem Skilift Ebingen zugeordnet. Damit werden insbesondere die wintersportbedingten Verkehrsströme kanalisiert und von der Wohnnutzung weg orientiert.
Die Erschließung der anliegenden Wohngebäude Chemnitzer Straße Nr. 6, 8, 10, 14, 16 und 18 wird zu einem Wohnweg zurückgebaut. Die direkte Verbindung dieses Wohnwegs zur Lerchenstraße wird als Fußweg ausgebaut, sodass auf diesem untergeordneten Wohnweg kein Schleichverkehr entstehen kann. Die Durchfahrt zu den im Westen liegenden Wohnbau- und gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt künftig über eine von den oben genannten Wohngebäuden abgerückte Durchfahrtsstraße.

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 anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist, wenn möglich, getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Rigolen, Mulden- oder Flächenversickerung).
Dies dient dem natürlichen Wasserkreislauf und der Entlastung der städtischen Kanalisation.
Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist entsprechend den aktuellen Regelwerken zu erbringen.
Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den vorhandenen Kanal anzuschließen.

10.3 Freileitungen / Leitungsrecht

Im Bereich des Plangebiets verlaufen eine 20 kV- und eine 110 kV-Freileitung. Das Leitungsrecht orientiert sich an den jeweiligen einzuhaltenden Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.
Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen ist die Bebauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Leitungsträger vorzunehmen. Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzu-

stimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.
Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3,00 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

Ergänzende Hinweise zur Sicherung der Maststandorte sowie zur Bebauung, Nutzung und Bepflanzung der Grundstücke innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.4 Bodenordnung

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

10.5 Waldabstand

Nach § 4 (3) S. 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Mit den bestehenden Gebäuden und den geplanten überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebiets „Skilift“ wird der vorgenannte gesetzliche Waldabstand deutlich unterschritten.
Die Belange der Gebäude- und Verkehrssicherheit, des Waldschutzes und des Artenschutzes sowie der Waldbewirtschaftung werden in die Abwägung einbezogen. Der westlich direkt angrenzende Wald bleibt erhalten, im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung wird die Gefahrenlage durch die Umgestaltung des Waldbestandes deutlich entschärft. Es ist vorgesehen einen stabilen und naturnahen gestuften Waldtrauf in einer Tiefe von insgesamt 25 m zu entwickeln und dabei den Lebensraum für Flora und Fauna zu verbessern.
Die Maßnahme „Gestaltung eines naturnahen Waldtraufs aus einheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung“ wird als Kompensationsmaßnahme (K3) im Sinne des Ausgleichs nach § 1a (3) BauGB rechtlich gesichert.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Südlich der Chemnitzer Straße wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. In Ergänzung der zulässigen Art der Nutzung ist der zulässige Störgrad auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt. Dies bedeutet, die zulässigen Emissionen (Lärm etc.) der Nutzungen werden auf das Niveau der Emissionen beschränkt, die innerhalb eines Mischgebiets zulässig sind. Der erhöhte Schutzanspruch bzw. die Beschränkung der Emissionen resultiert aus der Nähe zur nördlich der Chemnitzer Straße liegenden Wohnnutzung.

Innerhalb der Teilgebiets GEe1 bis GEe4 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
Um städtebauliche Konfliktsituationen auszuschließen und den Ansprüchen an eine geordnete gewerbliche Betriebsführung innerhalb des Plangebiets gerecht zu werden, sind die Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur als Ausnahme zugelassen, die diesem Ziel ganz oder teilweise entgegenstehen. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden.

Damit die planungsrechtlichen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung entsprechen, sind Einzelhandelsbetriebe bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt, und

Verkaufstätigkeiten mit typischerweise zentrenrelevanten und grundversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgeschlossen. Als Ausnahme sind Verkaufstätigkeiten ohne typischerweise zentrenrelevanten und grundversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen, sofern sie mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb in einem sachlichen Zusammenhang stehen und dieser untergeordnet sind. Ziel ist es zum einen die Vermeidung möglicher schädlicher Auswirkungen durch einen Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage und die Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen. Zum anderen soll das Gebiet dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden.

Auf die Regionale Sortimentsliste des Regionalplan Neckar-Alb 2013 wird verwiesen (PS 2.4.3.2 Z (5), Tabelle 6).

Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb

(a) Typischerweise zentrenrelevante Sortimente)**	**(b) Typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente*) und **).**	**c) Typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente**	**(d) I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll**
Kleinteilige Baby- / Kinderartikel Kunst / Antiquitäten	Lebensmittel Apothekerwaren	Möbel Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf	Teppiche (ohne Teppichböden) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixgeräte)	Getränke	Sonstige großteilige Sortimente wie Boote, Autos / Zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-)Öfen, Teppichböden	Großteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Genussmittel, Tabakwaren		Großteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder)
Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel			Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation Foto / Optik Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe Musikalienhandel Uhren / Schmuck Spielwaren, kleinteilige Sportartikel Blumen Haushaltswaren			Großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner)

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011: Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, angepasst gemäß den Beschlüssen der Verbandsversammlung: Getränke sind auch gemäß Einzelhandelserlass nahversorgungsrelevant. Drogeriewaren sind zentrenrelevant.

*) Bei diesen Sortimenten gelten Ausnahmeregelungen gemäß Leitidee 4 reZuM NA und PS 2.4.3.2 Z (4)

**) Übernommen aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, teilweise ergänzt/konkretisiert.

Um Nutzungskonflikte in dieser Lage zu vermeiden, sind Anlagen für kirchliche und kulturelle sowie für sportliche Zwecke untersagt, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen. Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und Immissionspotenzials ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Innerhalb des untergeordneten Teilgebiets GEe5 werden nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zugelassen. Gewerbebetriebe aller Art werden hier als Art der Nutzung ausgeschlossen, um städtebauliche Spannungen ausgehend von diesem untergeordneten Teilgebiet im Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden. Insgesamt betrachtet (GEe1 bis GEe5) bleibt die Zweckbestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gewahrt, da in einem überwiegenden Teil (GEe1 bis GEe4) die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglicht wird.

Östlich der Lerchenstraße wird die Art der Nutzung, entsprechend der vorgefundenen städtebaulichen Situation als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des innerörtlichen Wohngebiets nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig.
Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nur nach Prüfung des Einzelfalls und nach der Maßgabe des § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) in die vorgefundene städtebauliche Situation eines Wohngebiets in Ortsrandlage einbinden lassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung werden die Flächen südlich der Lerchenstraße gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Skilift“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Nutzungszweck Gebäude und Einrichtungen, die dem Wintersport dienen. Dies sind Liftanlagen mit Bedienungseinrichtungen, Gebäude mit Sanitäreinrichtungen sowie Gebäude und Lagerräume für die Wartung und das Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstige Versorgungsgebäude. Darunter zählen auch Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Wintersport dienen oder im Zusammenhang stehen, wie Schank- und Speisewirtschaften.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (m ü. NHN) bzw. mit der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der Teilgebiete GEe1 bis GEe4 ist für die vorgesehene Nutzung betriebsnotwendig. Für das Teilgebiet GEe5 ist eine niedrigere GRZ von 0,6 festgesetzt. Hier sind im Übergang zum Wohngebiet nördlich der Chemnitzer Straße kleinteiligere gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Für das Sondergebiet, das innerhalb eines landschaftlich sensiblen Bereichs liegt, ist die GRZ auf maximal 0,4 begrenzt. Wege und Abstellflächen innerhalb der ausgewiesenen Sonderbauflächen sind für den Betrieb des Skilifts betriebsnotwendig.

Die maximale Gebäudehöhe ist in Meter bezogen auf Normalnull (m ü. NN entspricht Meereshöhe, Höhen im neuen System) festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete sind, entsprechend den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen folgende Maximalmaße möglich:

Teilgebiet	max. Gebäudehöhe GH max.
GEe1	5,50 m
GEe2	10,50 m
GEe3	14,80 m
GEe4	12,00 m
GEe5	2,00 - 4,50 m
SO1	4,50 m
SO2	4,50 m

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (bspw. Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, PV-Module, Lärmschutzwände etc.) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die Freileitungen sind keine Überschreitungen erlaubt.
Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die zulässige Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den Nutzungsansprüchen der in den einzelnen Gebieten zulässigen Nutzungen angemessen Rechnung getragen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der vorgefundenen städtebaulichen Situation in diesem Bereich.

11.3 Bauweise

Innerhalb der Teilgebiete WA1, GEe5 sowie SO1 und SO2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise ist die Länge der Baukörper auf 50 m begrenzt und es sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist innerhalb der Teilgebiete GEe1 bis GEe4 die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise sind Baukörper auch mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Um den Betrieben innerhalb des Gewerbegebiets eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, werden die Baugrenzen weit gefasst. Damit werden die bebaubaren Flächen für die bestehenden Betriebe gesichert und weitere überbaubare Flächen im Westen des Gewerbegebiets geschaffen, um die Grundstücke angemessen mit den betriebsnotwendigen Einrichtungen nutzen zu können.

Für das Sondergebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche eng gefasst, um hier innerhalb des sensiblen Bereichs den Standort der konkret geplanten Gebäude festzulegen. Von der vorhabenbezogenen Baugrenze sind Abweichungen nur in einem geringen Ausmaß möglich.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die überbaubaren Flächen, entsprechend der vorgefundenen städtebaulichen Situation sowie dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept aus der Planung zur Baulinienfeststellung im Gewand Kienten und Munast (genehmigt am 02.06.1933) definiert. Die überbaubaren Flächen sind über eine vordere und hintere Baugrenze definiert, wobei der mit Hauptbaukörper bebaubare Bereich eine Tiefe von 12 m erhält. Mit den vorderen Baugrenzen werden die bestehenden Gebäudefluchten aufgenommen, diese halten in den Bereichen der Vorgartenzonen einen Abstand von 3,00 m bis 6,50 m zur Verkehrsfläche ein. Mit der rückwärtigen Baugrenze wird eine innere Gartenzone definiert.

Innerhalb der Grundstücksflächen liegen Leitungsrechte zugunsten der Energieversorger zur Führung der bestehenden 20 kV- und 110 kV-Freileitungen. Sofern die Bebauung der mit Leitungsrecht belegten Fläche vorgesehen ist, ist das Bauvorhaben zwingend mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.
Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt, sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind hier aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr mit Garagen und überdachte Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche und zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Stellplätze sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des landschaftlich sensiblen Bereichs sind im Sondergebiet Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

11.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird der Straßenraum samt Parkplatzflächen als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Lerchenstraße wird entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau mit geplanter Parkplatzfläche an ihrem Ende festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Chemnitzer Straße werden entsprechend dem Neuordnungskonzept festgelegt.
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.

11.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Arten der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken ist im Rahmen der Gartengestaltung frei wählbar. Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer artenreichen und mehrjährigen Saatgutmischung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Waldflächen sind Gehölzstrukturen zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Mit Umsetzung der Pflanzgebote und -bindungen sowie der Sicherung der Grünflächen wird eine Durchgrünung des innerstädtischen Gebiets und eine hohe gestalterische Qualität des Stadtquartiers aufrechterhalten und ein landschaftsgerechter Übergang in den Außenbereich gewährleistet. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird ein wertvoller Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen erbracht und zugleich den ökologischen, artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

11.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Innerhalb des Gewerbegebiets, hier Teilgebiete GEe1 bis GEe4, sind zur Herstellung von Zufahrten und Lagerplätzen Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich, um das Gelände entsprechend dem Betriebszweck angemessen nutzen zu können. Diese Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Örtlichen Bauvorschriften sind auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen sowohl der Gewerbebetriebe als auch des Skilifts und deren modernen technischen Anforderungen gerecht zu werden. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung getroffen. Die Dachformen und -neigungen sind in diesen Teilgebieten freigegeben.

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, sind für Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets mehrseitig geneigte Dächer vorgegeben. Das Ziel ist es, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

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

12.2 Werbeanlagen

Um gestalterisch aufdringliche Werbung im Bereich des Gewerbegebiets und Skilifts 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 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, Booster und Fesselballone ausgeschlossen. Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen in innerörtlichen Gebieten aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke wird die hohe gestalterische Qualität des durchgrünten Stadtquartiers aufrechterhalten.

12.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen ist die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen nördlich der Chemnitzer Straße (Gewerbegebiet und Skilift) ausgeschlossen. Diese sind unterirdisch zu verlegen.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 4,61 ha	100,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 1,92 ha	41,6 %
Sonstiges Sondergebiet (SO Skilift)	ca. 0,22 ha	4,8 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,70 ha	15,2 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,31 ha	28,4 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,46 ha	10,0 %

Reutlingen, den 29.09.2022

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

Albstadt, den 29.09.2022

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister