

## Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

### „Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“

in Albstadt-Ebingen

Entwurf

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Das am Rande der Ebinger Innenstadt gelegene Areal zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie der Johannes-Mauthe-Straße im Süden und der Christophstraße im Norden stellt ein hochwertiges Entwicklungspotenzial für die gesamte Ebinger Stadtentwicklung dar. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude bietet der gesamte Bereich interessante städtebauliche Perspektiven in attraktiver innenstadtnaher Lage. Aus planerischer Sicht wird auf der frei gewordenen Fläche eine Mischung aus Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen angestrebt. Um diese städtebaulichen Vorstellungen umsetzen zu können, sollen mit einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Ziele geschaffen werden.

#### 2. Überörtliche Planungen

##### 2.1 Schutzgebiete / Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

##### 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festgelegt.

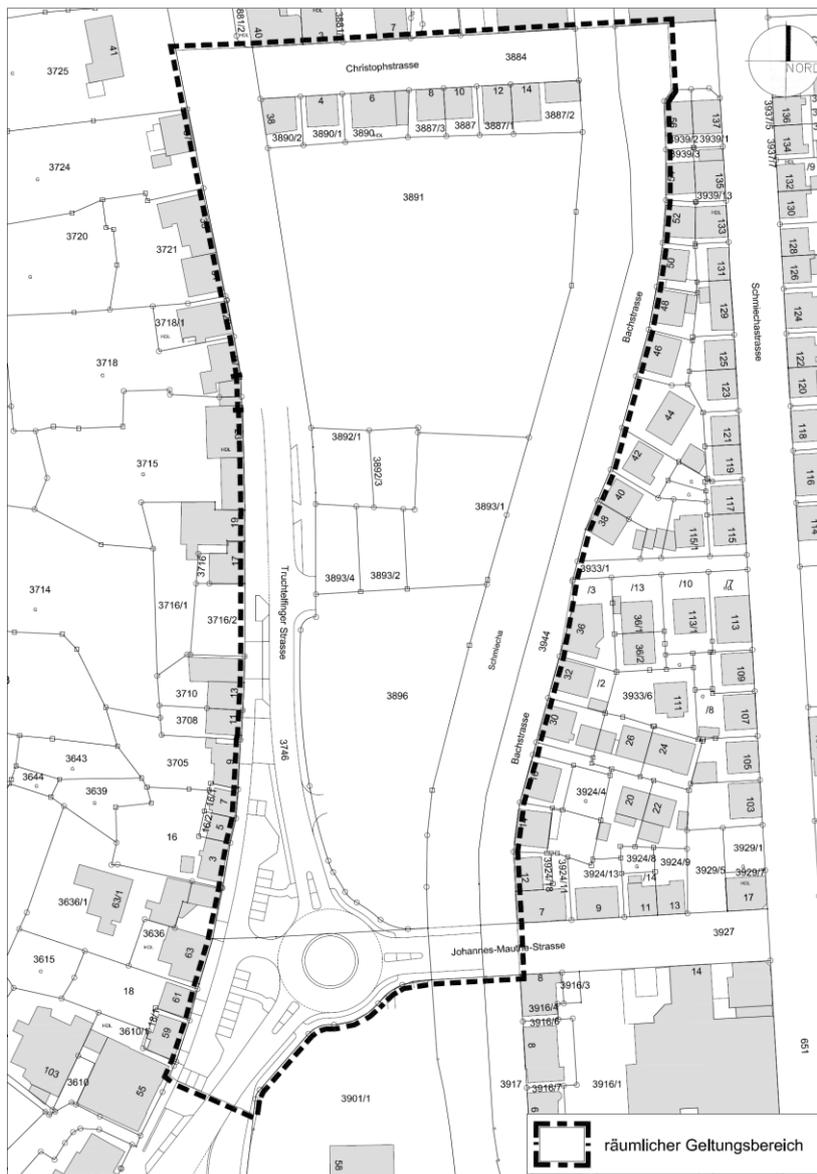
### 3. Örtliche Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

### 4. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Albstadt-Ebingen im Bereich zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie der Johannes-Maute-Straße im Süden und der Christophstraße im Norden. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 3,0 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



## 5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der komplexen Bebauungsplaninhalte wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB - von der im beschleunigten Verfahren abgesehen werden könnte - dennoch durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Das gesamte Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nordöstlich des Kreisverkehrs Truchtelfinger Straße / Johannes-Maüthe-Straße. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Truchtelfinger Straße. Die im Norden schon vorhandene Wohnbebauung ist über die Christophstraße bereits erschlossen.

Entsprechend den Vorstellungen des Investors soll der südliche Teil des Plangebietes mit einem repräsentativen Dienstleistungs- und Verwaltungskomplex bebaut werden. Entlang der Schmiecha und in Ergänzung der im Norden des Plangebietes bereits vorhandenen Wohnnutzung soll in diesen Bereich attraktives, innerstädtisches Wohnen angesiedelt werden.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Dadurch werden die angestrebten Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen) planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des gesamten Mischgebietes werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Denn im Umfeld von Vergnügungsstätten sind häufig negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung festzustellen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel eine strukturelle Veränderung bis hin zur Verschlechterung der betroffenen Gebiete verursacht. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt löst meist eine Verdrängung der bestehenden Nutzungsformen aus. Insbesondere wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten in Gang gesetzt, weil die Betreiber der Vergnügungsstätte - zumindest teilweise - bereit sind, höhere Mietpreise zu bezahlen. Als Folge kann es zu einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen, welche aufgrund ihrer Außenwirkung eine Niveauabsenkung des gesamten Gebiets nach sich zieht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auch unter gestalterischen Aspekten kritisch zu beurteilen. Die bei derartigen Nutzungsformen üblichen Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Art unvorteilhaft und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes aus. Durch eine Konzentration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kommen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Grund- und Geschossflächenzahl wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen festgesetzt. Dadurch ist eine optimale Ausnutzung des Areals gewährleistet. Innerhalb des restlichen Plangebietes werden Dichtewerte als verträglich bewertet, die über der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO liegen. Der Bereich stellt eine völlig ausgeräumte Brachfläche dar, die aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage im Sinne einer möglichst effizienten Innenentwicklung einer verdichteten Bebauung zugeführt werden soll. Durch die Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Norden des Plangebietes wird die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung gewahrt. Der schützenswerte Freibereich entlang der Schmiecha bleibt von den Baumaßnahmen komplett unberührt. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Süden des Plangebietes orientiert sich an den städtebaulichen Vorstellungen im Umfeld der Eingangssituation zur Innenstadt. Repräsentative Raumkanten und Gebäudehöhen von bis zu vier Vollgeschossen unterstreichen die Eingangssituation in Form eines städtebaulichen Merkzeichens.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in Richtung Norden wird auf die bereits bestehende Bebauung im Norden des Plangebietes reagiert und der Übergang von den verdichteten Bauweisen im Süden und der bestehenden Bebauung im Norden städtebaulich verträglich gestaltet. Um eine möglichst hohe Flexibilität der einzelnen Bauvorhaben zu gewährleisten, wurde in den Bebauungsplan eine Ausnahme hinsichtlich einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe aufgenommen. Der Bezugspunkt für sämtliche festgesetzten Höhen ist Normalnull (Meter über N.N.).

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den bereits bebauten Bereich im Norden des Plangebietes wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung und sichert diese planungsrechtlich ab. Im Übergangsbereich zwischen Bestand und südlicher Bebauung wurde ebenfalls die offene Bauweise gewählt. Dadurch wird den Anforderungen der geplanten Wohnbebauung Rechnung getragen. Im Süden wurde wiederum eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht, aber dahingehend konkretisiert wurde, dass auch Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Dadurch wird die Errichtung von repräsentativen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung im Innenbereich großzügig festgesetzt. Dadurch kann der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

## 7.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Wasseramt wurde zum Schutz des Gewässerrandstreifens (innerorts 5,00 m gemessen ab der Böschungsoberkante) im Textteil des Bebauungsplanes eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) unzulässig. Dies entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg. Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Kompostanlagen, Einzäunungen usw. sind ebenfalls unzulässig. Dadurch kann eine Behinderung des Wasserabflusses durch das Fortschwemmen von Gegenständen verhindert werden.

Bei der Abstimmung mit dem Wasseramt wurde einvernehmlich festgelegt, dass bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sind, sofern der Bebauungsplan in diesem Bereich eine überbaubare Fläche vorsieht.

### **7.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die das Plangebiet umschließende Truchtelfinger Straße, Johannes-Maue-Straße, Christophstraße und Bachstraße wurden entsprechend ihrem heutigen Ausbaustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Enthalten ist dabei auch der Kreisverkehr im Bereich Truchtelfinger Straße, Johannes-Maue-Straße und Langwatte. Dadurch wird der ebenfalls bereits endgültig hergestellte Kreisverkehr planungsrechtlich gesichert.

### **7.6 Öffentliche Grünfläche**

Das bachbegleitende Grün entlang der Schmiecha wurde durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird der Gewässerbereich einschließlich seiner schützenswerten Gehölze vor schädlichen Einwirkungen geschützt.

### **7.7 Wasserfläche**

Das Bachbett der Schmiecha wurde nachrichtlich übernommen und als Wasserfläche festgesetzt.

### **7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gering frequentierte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Dadurch wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt und die Kanalisation entlastet. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden bzw. unbekanntem Stoffen umgegangen wird an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Das unbeschadete Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Schmiecha ist eine Einleitung in dieses Gewässer vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird die Belastung des bestehenden Kanalnetzes mit unbeschadetem Niederschlagswasser weitestgehend ausgeschlossen und somit einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme der Kläranlage sowie einer Gefährdung der Unterlieger entgegengewirkt.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers durch unbeschichtete Schwermetalle ist der Gebrauch solcher Stoffe als Dach- und Fassadenmaterialien unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Freisetzung der genannten Stoffe durch eine Beschichtung ausgeschlossen ist.

Der Bereich entlang der Schmiecha ist ein Jagdgebiet für Fledermäuse. Um diesen Lebensraum möglichst naturnah zu erhalten, sind entlang der Schmiecha umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

### **7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Um das Thema Verkehrslärm fachlich korrekt abzuarbeiten, wurde bei einem externen Büro ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses gelangt zu folgendem Ergebnis:

„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs. Die Lärmwerte liegen teilweise über dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel der DIN 18005. Grundsätzlich ist die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch aktive Schallschutzmaßnahmen anzustreben (sogenannter Vollschutz). In der vorliegenden Situation sind aufgrund der innerstädtischen Situation keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Landstraße L360 sinnvoll umsetzbar. Es wird da-

her empfohlen, den 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.“

Zu den genannten Punkten wurden sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Schalltechnische Gutachten liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei. Detaillierte Angaben zu den Beurteilungspegeln und Lärmpegelbereichen können diesem Gutachten entnommen werden.

#### **7.10 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen**

Sowohl entlang der Truchtelfinger Straße, als auch entlang der Schmiecha (Bereich der Bachstraße) befindet sich hochwertiger Baumbestand mit stadtbildprägenden und ökologischen Funktionen. Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wird dieser Zustand auch langfristig gesichert.

### **8. Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit**

#### **8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,0 ha (30.000 m<sup>2</sup>). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind jedoch auch großflächige öffentliche Verkehrsflächen sowie Wasser- und Böschungflächen der Schmiecha enthalten. Somit wird die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

#### **8.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 8.3 Artenschutz

Aufgrund der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen potenziellen Lebensräume für Fledermäuse (Lagerschuppen usw.), sowie nach einer ersten Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis wurde eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Artengruppen der Fledermäuse beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schmiecha mit ihren begleitenden Gehölzen sowie Einzelbäumen entlang der Bachstraße als innerstädtische Grünfläche ein Jagdrevier für Fledermäuse darstellt. Deshalb sind Fledermausquartiere im Baumbestand der Bachstraße wahrscheinlich. Die weiter westlich gelegenen, momentan unbebauten Schotterflächen haben dagegen keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Erhaltung der naturnahen Gehölzbe-pflanzung entlang der Schmiecha und der Erhalt der Einzelbäume entlang der Bachstraße erforderlich. Darüber hinaus ist eine umweltfreundliche Beleuchtung entlang der Schmiecha notwendig. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurde diesen artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

### 9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

### 9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 10. Kosten

Der Stadt Albstadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 11. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 1,4 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,2 ha
Grün- und Wasserflächen	ca. 0,4 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 3,0 ha</b>

Aufgestellt:

Albstadt, den 08.03.2017