

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Untere Wiesen - Süd“

in Albstadt-Truchelfingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 weist als Gebietsart ein Sondergebiet für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sowie im südöstlichen Bereich geringfügig Mischgebietsnutzung aus. Das in zentraler Lage Albstadts, an der Hauptverkehrsachse des Talganges, gelegene Areal ist derzeit überwiegend von Handelsflächen geprägt. Die in unmittelbarer Nähe gelegene Zollernalbhalle soll in Zukunft vermehrt dem Schulsport dienen. Um schädlichen Auswirkungen auf diese schutzwürdige Nutzung durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken, sollen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierfür bedarf es einer Überarbeitung des Bebauungsplanes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG bzw. § 30a LWaldG betroffen. Unmittelbar südwestlich angrenzend an das Plangebiet fließt die Schmiecha. Im nördlichen Bereich, innerhalb des Bebauungsplangebietes „Untere Wiesen“ sind Grünflächen als Parkanlagen und Spielplatz ausgewiesen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche Einkaufszentrum

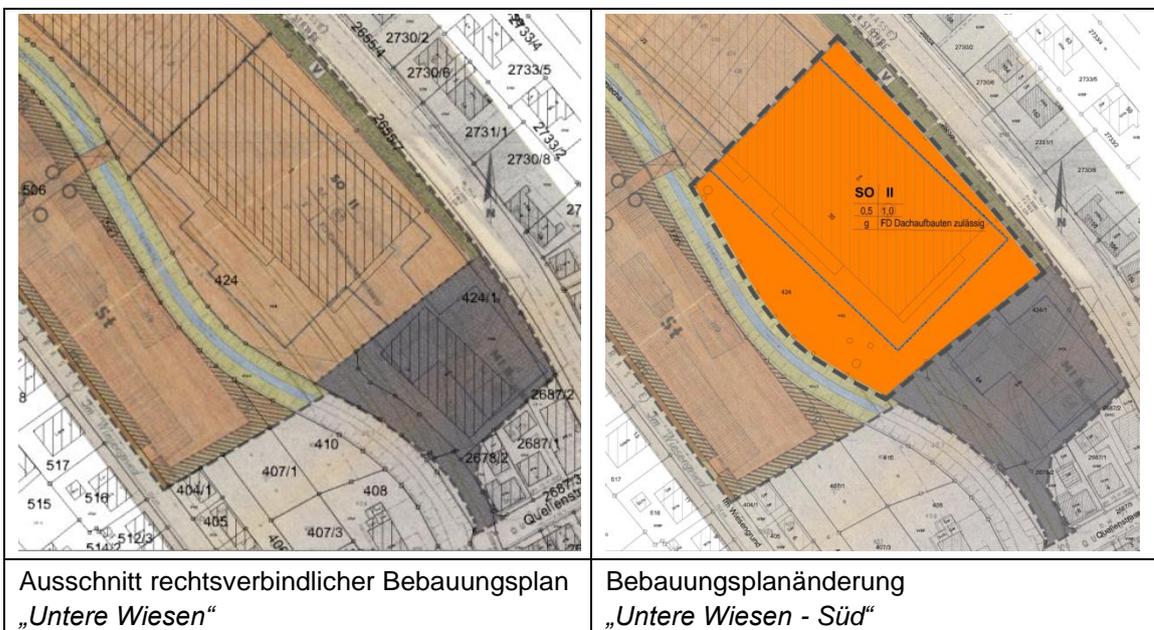
ungsplanentwurf - bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung - erarbeitet und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen Stellungnahmen wurden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung wurde vom Gemeinderat der Stadt Albstadt der Satzungsbeschluss gefasst. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Hinblick auf Vergnügungsstätten fand eine erneute Auslegung statt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird der Bebauungsplanentwurf erneut dem Gemeinderat zur Abwägung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorgelegt.

6 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Mühlbachstraße sowie fußläufig über die Brücke zwischen den westlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Stellplätzen und der östlich der Schmiecha liegenden, bestehenden Gebäuden des Plangebietes.

7 Bereich der Änderung

In den beiliegenden Lageplänen „Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan“ bzw. „Bebauungsplanänderung“ ist der Bereich der Änderung dargestellt. Die ausgewiesene Art der Nutzung als Sondergebiet für Einkaufszentren und Verkaufsmärkte wird beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dagegen zurückgenommen und an die reale Bestandssituation angepasst. Ebenfalls wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Bauweise und Dachform werden beibehalten.



8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Analog der umliegenden Bebauung wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und Verkaufsmärkte gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Die Anlage wird über die Brücke vom westlich gelegenen Kundenparkplatz her sowohl zur gewerblichen Andienung als auch fußläufig erschlossen.

Die in unmittelbarer Nähe gelegene Zollernalbhalle soll in Zukunft vermehrt dem Schulsport dienen. Um schädliche Auswirkungen auf diese schutzwürdige Nutzung durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken, sollen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Deshalb wurde die bislang im Entwurf enthaltene, ausnahmsweise Zulässigkeit derartiger Einrichtungen nicht mehr mit aufgenommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Grund- und Geschossflächenzahl hinreichend bestimmt.

Die derzeit reale bauliche Ausnutzung des Grundstücks überschreitet mit dem bestehenden Hauptbaukörper mit einer Grundfläche von ca. 3600 m² (80 x 45 m) bereits die bisher mögliche maximale Ausnutzung bei einer ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,4. Die Überschreitung von gut 560 m² beträgt dabei ca. 7,5 % bezogen auf die Gesamtfläche des dargestellten Nutzungs- bzw. jetzt Änderungsbereiches von insgesamt 7590 m². Daher wird die GRZ zukünftig auf 0,5 erhöht. Dies erfolgt auch um einem sparsamen Umgang mit Grund- und Boden mit einer angemessenen Bebauungsdichte zukünftig Rechnung zu tragen sowie die Innen- vor der Außenentwicklung grundsätzlich zu unterstützen. Die GFZ wird entsprechend von 0,8 auf 1,0 erhöht.

8.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt.

Die Umfassung des ursprünglichen Baufensters wird im Zuge der Bebauungsplanänderung den realen Gegebenheiten angepasst. Dadurch wird eine kompakte, energetisch sinnvolle Bauweise mit einer klaren, schlichten Kubatur unterstützt.

Durch diese Zurücknahme der Baugrenze wird der Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Böschungsoberkante von der Bebauung frei gehalten (§ 29 WG).

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachaufbauten

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°. Dadurch werden technisch sinnvolle, minimale Dachneigungen zum optimalen Umgang mit Dachwasser ermöglicht.

9.2 Dachbegrünung

Im Falle eines Abbruchs und Neubaus des Bestandsgebäudes sind die Dachflächen als begrünte Flächen auszubilden. Die Substratstärke hat dabei mindestens 12 cm zu betragen. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind vollständig zu begrünen.

Begründung: Gründächer verzögern den Abfluss und halten Niederschläge zurück. Sie bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Die Dachflächenbegrünung mindert weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Flächen aufweisen und trägt zum Ausgleich verlorener Bodenfunktionen bei. Darüber hinaus wertet eine Begrünung großflächiger Dachflächen den Siedlungskörpers von Albstadt nicht nur ökologisch sondern auch das Erscheinungsbild im Talgang, von den umliegenden Wohn- und Naherholungsgebieten aus betrachtet, auf.

10 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

10.1 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 m² 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. 0,76 ha. Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit 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 BauGB 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 aufgestellt werden kann.

10.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung zwischen 2 ha und 10 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung umfasst ca. 0,76 ha. Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

10.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Änderungen erfolgt kein wesentlicher Eingriff, der eines weiteren Ausgleichs bedarf.

10.4 Artenschutz und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Gebietsbeschreibung: Die Fläche der Bebauungsplanänderung befindet sich östlich der Schmiecha, völlig umschlossen von Siedlungsflächen. Auf der Fläche selbst befinden sich überwiegend Gebäude und befestigte Flächen, im Randbereich zur Schmiecha ist ein regelmäßig gepflegter Wiesenstreifen mit eingestreuten Bäumen und Sträuchern (vorwiegend Weiden) vorhanden. Die Bäume und Sträucher befinden sich im Gewässerrandstreifen der Schmiecha. In der befestigten Fläche ist eine Baumscheibe mit einer Linde vorhanden, der Zustand ist verkehrssicherungstechnisch be-

denklich. Deshalb wurde auf eine Pflanzbindung verzichtet. Höhlungen oder Spalten wurden nach intensiver Betrachtung mit dem Fernglas keine vorgefunden.

Einschätzung zum Artenvorkommen: Aufgrund der Begehungen am 03. Dezember 2015 von 9:00 bis 9:30 Uhr sowie am 21. Januar 2016 von 13:00 bis 13:45 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden sind und somit keine verbotstatbeständliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzen vorliegt.

Schutzgebiete: In nord-östlicher Richtung befinden sich folgende Biotope und Schutzgebiete:

- Biotop-Nr. 177204174470, Hecken 0,25 km westlich des Holdertals, in ca. 300m Entfernung,
- Biotop-Nr. 177204174472, Hecken 0,25 km westlich des Holdertals, in ca. 435m Entfernung,
- Biotop-Nr. 177204174467, Wacholderheide 0,65 km westlich des Holdertals, in ca. 380 Entfernung in nördlicher Richtung,
- Naturschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 4.084, Leimen, in ca. 500m Entfernung,
- FFH-Gebiet, Schutzgebiets-Nr. 7719341, Gebiete um Albstadt, in ca. 430m Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 4.17.001, Albstadt-Bitz, in ca. 435m Entfernung.

Nach Süd-Westen im Hangbereich, angrenzend an den Siedlungsbereich, befindet sich eine weitere Teilfläche des o.a. Landschaftsschutzgebietes in ca. 200m Entfernung.

Aufgrund der Lage in der Talsohle und mittig im Siedlungskörper ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Biotope und Schutzgebiete nicht zu befürchten.

Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen: Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich um geringfügige Vegetationsbestände, die zur Verwirklichung einer Baumaßnahme auch außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September entfernt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG).

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Wasserversorgung

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

11.2 Stromversorgung

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

11.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

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

Das Niederschlagswasser soll über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden (Humus) schadlos zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, erfolgt die Ableitung durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Albstadt.

11.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Sondergebiet	ca. 0,76 ha
Gesamtfläche	ca. 0,76 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 28.01.2015

Geändert:

Albstadt, den 01.02.2016

Geändert:

Albstadt, den 15.05.2017

Gerhard Penck
Amtsleiter

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter