

## **Begründung**

### **Bebauungsplanänderung "Rossental"**

#### **Stadt Albstadt, Stadtteil Truchtlfingen**

#### **Zollernalbkreis**

---

##### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung
  - 7.2 Umweltbericht
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Natura2000 Vorprüfung
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 9.2 Stromversorgung
  - 9.3 Müllentsorgung
  - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.5 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Dacheindeckung
12. Flächenbilanz

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Natura2000-Vorprüfung (Anlage 2)**

**Schallschutznachweis für die Bebauungsplanänderung „Rossental“, Nr. 3/II/15 (Anlage 3)**

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Albstadt gehört zum Zollernalbkreis. Sie ist Mittelzentrum und liegt etwa in der Mitte zwischen Stuttgart und Bodensee auf der Schwäbischen Alb. Das Gemeindegebiet umfasst 13.441 ha und zählt ca. 45.328 Einwohner (Stand 30.06.2017).

Der Stadtteil Truchtersingen ist einer der insgesamt neun Stadtteile in Albstadt. Als ältester Ortsteil zählt Truchtersingen heute etwa 3.136 Einwohner (Stand: 30.06.2017). Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Siedlungsgebiets.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

In der Rossentalstraße in Albstadt-Truchtersingen befinden sich die Produktions- und Verwaltungsgebäude der Karl Küfner GmbH & Co. KG. Dabei handelt es sich um einen Produktionsbetrieb mit langjähriger Tradition. Das Unternehmen ist Markt- und Technologieführer im Sieb-, Filter- und Webeblätterbereich.

Um im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt sich weiterhin etablieren zu können, wurde bereits im Jahr 2014 ein weiteres Fertigungsgebäude erstellt. Voraussetzung um am Standort in der Rossentalstraße weiterhin produzieren zu können und den ständig wachsenden Anforderungen an die Produkte gerecht zu werden sind zusätzliche Erweiterungen in den kommenden Jahren notwendig. Diese Erweiterungen sollen in Richtung Osten, hin zur Rossentalschule, erfolgen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Rossental“ (rechtskräftig seit 27.07.1985) hält in diesem östlichen Bereich keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vor. Daher ist es vorgesehen, den Geltungsbereich um ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu vergrößern und die Baugrenzen nach Osten und Norden zu verschieben. Somit wird eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> generiert.

Ein Ziel der Stadt Albstadt ist, dauerhaft die Existenz ansässiger Firmen an bewährten Standorten zu gewährleisten, was die Notwendigkeit mit sich bringt, entsprechende Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen.

Mit der Bebauungsplanänderung "Rossental" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Erweiterungen geschaffen. In diesem Zusammenhang werden die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Rossental" an die heutigen Anforderungen angepasst.

## 3. Verfahren

Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Überleitungsvorschrift des § 233 (1) BauGB i.V.m. § 245c (1) BauGB Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 (1) S. 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet. Demnach wird das Bebauungsplanverfahren „Rossental“ nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Albstadt dem „Verdichtungsgebiet Albstadt/Balingen/Hechingen im Ländlichen Raum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.2):

- Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum bilden mit ihren gebündelten Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangeboten bedeutsame Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte mit wichtigen Funktionen für den benachbarten Ländlichen Raum.
- Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum sollen so weiterentwickelt werden, 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 Bildungs- und Versorgungsangebote sollen bedarfsgerecht ausgebaut und die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- Zur Bewältigung des Strukturwandels und der zum Teil starken Einbrüche in traditionellen Industriebranchen sind ausreichende und qualitativ geeignete Standortangebote für Gewerbe und Dienstleistungen bereitzustellen. Für die insbesondere in industriegeprägten Verdichtungsbereichen anzustrebende Ausweitung des Dienstleistungsbereichs sind gegebenenfalls auch mögliche Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen in Betracht zu ziehen
- Zur Vermeidung verdichtungsbedingter Standortbeeinträchtigungen sind Planungen und Maßnahmen zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung sowie zur umweltverträglichen Bewältigung des Verkehrsaufkommens erforderlich.
- Die Stadt Albstadt wird im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum eingestuft und hat damit Zentralitätsfunktion.

Die Stadt Albstadt liegt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen: Hechingen – Balingen – Albstadt – (Sigmaringen).

#### 4.2 Regionalplan

Laut Regionalplan der Region Neckar Alb (2013) gehört die Stadt Albstadt zum Verdichtungsgebiet im Ländlichen Bereich und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die Region Neckar-Alb hat die Stadt Albstadt eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung.

### 5. Örtliche Planungen

#### 5.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rossental" ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006) als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 18.07.2006) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz

## 5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Bol - Zufahrt" (rechtsverbindlich seit 13.01.1990) grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Rossental“ an.

## 6. Angaben zum Plangebiet

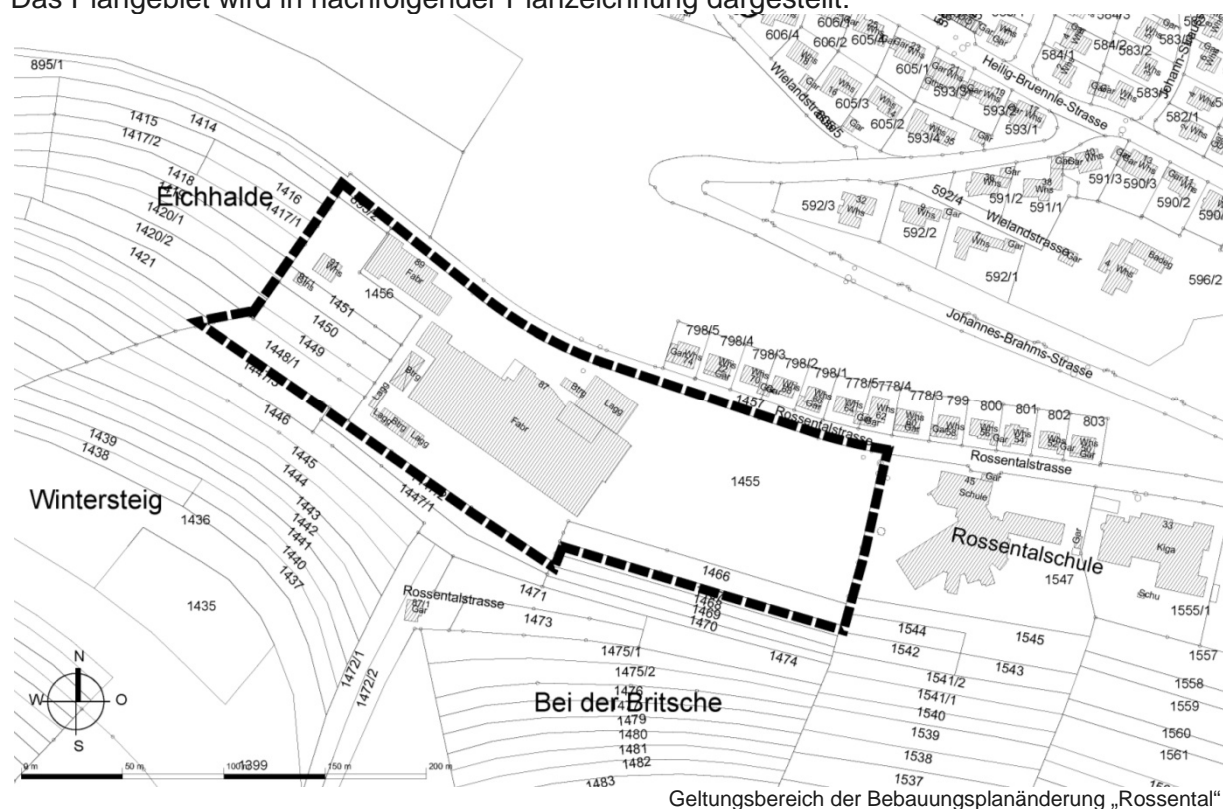
### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Albstadt-Truchtersingen. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Rossentalstraße und im Osten durch das Grundstück der Rossentalschule. Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 895/2, 1456, 1451, 1450, 1449, 1448/1, 1455, 1466

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,83 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Rossental“

### 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird von der Rossentalstraße erschlossen. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich die Rossentalsschule sowie Kindergärten. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an das Plangebiet an. Im bestehenden Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil das Wohngebäude des Betriebsinhabers, welches von Bäumen umgeben ist. Im Osten des Plangebiets befinden sich die Fabrikhalle und weitere Betriebsgebäude.

Das Gelände des Plangebiets fällt nach Osten und nach Süden hin leicht ab. Nördlich der Rossentalstraße steigt das Gelände stark an.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich verschiedene Schutzgebiete. Nördlich der Rossentalstraße bestehen ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Waldbiotop. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Entsprechend § 1a (3) BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, wenn die Eingriffe bereits zulässig sind. D.h. ein zu kompensierender Eingriff ergibt sich nur aus den zusätzlichen Bauflächen und den wegfallenden Pflanzgebotsflächen des ursprünglichen Bebauungsplans. Hierfür wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet. Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden kann durch planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### 7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt.

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Natura2000-Vorprüfung wurde erstellt und ist in Anlage 2 der Begründung beigefügt.

### 7.3 Artenschutz

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 11.11.2014 wurden Vögel, Fledermäuse sowie sonstige Artengruppen und besonderes geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft. Entsprechend der saP wird der Gehölzbestand im Westen des Plangebiets weitestgehend erhalten (Sicherung durch Pflanzbindung). Somit sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

### 7.4 Natura2000 Vorprüfung

Das Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal (SPA 7820441) grenzt im Süden an das Plangebiet an. Entsprechend der Natura 2000-Vorprüfung hat das Vorhaben keine Auswirkung auf besonders oder streng geschützte Arten.

Es sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.

### 7.5 Schallschutznachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rossental“ wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchgeführt. Das Ergebnis ist im Schallschutznachweis für die Bebauungsplanänderung „Rossental“, Nr. 3/II/15 (Anlage 3) der Begründung beigefügt.

Um planerisch sicherzustellen, dass Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und die Schule im Osten durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente  $L_{EK}$  festgesetzt.

Diese Emissionskontingente wurden so dimensioniert, dass an den maßgebenden Einwirkungsbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie eingehalten werden.

Die angegebenen Emissionskontingente greifen im Fall von Neubau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen.

Folgende Emissionskontingente werden im Bebauungsplan nach DIN 45 691 festgesetzt:

Teilfläche	L(EK), T (tags) in dB(A)	L (EK), N (nachts) in dB(A)
GEe 1 / GEe 3 (Erweiterung)	57	42
GEe 2 (Bestand)	60	45

Die Ausschöpfung von Zusatzkontingenten ist möglich.

Somit werden die Planungskriterien der DIN 45 691 eingehalten. Die Prognosesicherheit beträgt 0,1 dB(A) bei voller Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Lärm- und Zusatzkon-

tingente. Die schalltechnische Qualität des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Lärmemissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

Durch die erfolgreiche Lärmkontingentierung sind keine planerischen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan „Rossental – 1. Änderung“ erforderlich bzw. vorzuschreiben. Der Schallschutznachweis für den Bebauungsplan „Rossental – 1. Änderung“ in Albstadt-Truchelfingen ist unter den zuvor genannten Annahmen und Voraussetzungen erbracht. Unter Einhaltung der eingereichten Planung bestehen aus schalltechnischen Gründen gegen den Bebauungsplan „Rossental – 1. Änderung“ in Albstadt-Truchelfingen keine Einwände. Mit der vorgegebenen Lärmkontingentierung wird der Planungsbereich in die bereits bestehende Nutzung „angepasst“.

## **8. Städtebauliche Konzeption**

### **8.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Rossentalstraße im Norden erschlossen. Die Rossentalstraße liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und bleibt somit unverändert. Um die Erschließung des Skilifts durch einen Fußweg zu gewährleisten wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Auf dieses Geh- und Fahrrecht wird nun verzichtet. Der Fußweg wird verlegt und verläuft hauptsächlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Dieser Fußweg wird rechtlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

### **8.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Der bestehende Betrieb im Plangebiet wird in östliche Richtung durch eine geplante Fertigungshalle und eine geplante Technikzentrale mit Sozial- und Lagerräumen erweitert. Das Konzept berücksichtigt neben den geplanten Bauvorhaben weitere mögliche Erweiterungen.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls über die Rossentalstraße.

Im Rahmen des Erweiterungsbaus wurden die Wasser- und Abwasserleitungen neu verlegt. Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserableitung des Skilifts (Gebäude Rossentalstr. 87/1) sind weiterhin gewährleistet. Durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten wird die Versorgung des Skilifts gesichert.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 zu errichten. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist der Anschluss über die Grundstücksentwässerungsanlage an die öffentliche Abwasseranlage vorzusehen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist zudem in den Bauvorlagen darzustellen.

### **9.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Über das neu erstellte Trafogebäude wird die Stromversorgung des Skilifts ermöglicht. Durch Grunddienstbarkeiten ist die Versorgung des Skilifts mit Strom ausreichend gesichert.

### **9.3 Müllentsorgung**

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



#### **9.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

#### **9.5 Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

#### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein.

Innerhalb des Plangebiets ist lediglich ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Verwaltungs-, Betriebs- und Lagergebäude der Firma Kufner nehmen einen Großteil der Fläche (ca. 7.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) ein.

Die vorgefundene Nutzung entspricht nicht dem Charakter eines Mischgebiets, daher wird das Plangebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei den zulässigen Gewerbebetrieben erfolgt zudem ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wobei Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb ausnahmsweise zulässig sind. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ist die Art der Nutzung zudem abgestuft. Im Teilgebiet GEE 3 sind zudem Gewerbebetriebe aller Art unzulässig.

Mit diesen Zulässigkeitsvoraussetzungen der Nutzungsarten ist gewährleistet, dass die Firma Kufner ihre Tätigkeit weiter ausüben kann ohne die angrenzende Wohnbebauung und die Schule durch Immissionen zu beeinträchtigen. Zur Rechtssicherheit wurden hierzu im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt.

#### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) und absoluten Gebäudehöhe, gemessen über Normal Null, ausreichend bestimmt.

Um der Firma Kufner den notwendigen Entwicklungsspielraum am Standort zu gewährleisten und um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen wird im Sinne der Innenentwicklung die GRZ von 0,6 auf 0,8 und die GFZ von 0,8 auf 2,4 erhöht. Derzeit sind ca. 1,9 ha der Grundstücksflächen mit Gebäuden, Zufahrten, Parkplätzen und Nebenanlagen überbaut. Das entspricht, bezogen auf die Bauflächen, einer GRZ von ca. 0,7. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht zudem der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze.

Die im Bebauungsplan „Rossental“ (rechtskräftig seit 27.07.1985) festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse wird in die Angabe der absoluten Gebäudehöhe, gemessen über Normal Null, geändert. Durch die absolute Höchstfestsetzung und die Abstufung der maximalen Gebäudehöhen hin zur angrenzenden Wohnbebauung genügt das Maß der baulichen Nutzung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und sichert die gesunden Wohnverhältnisse gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen.

### 10.3 Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, in dieser die Gebäudelänge nicht beschränkt ist, ist eine flexible Gebäudeentwicklung möglich. Zusätzlich wird dem Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen.

### 10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und zur Sicherung und Bereitstellung von Lebensräumen für Vögel sind im Bebauungsplan Pflanzbindungen festgesetzt. Die Pflanzbindungen sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dienen zum einen der Gestaltung des Gebietes und zum anderen um den naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend § 1 a BauGB zu schaffen.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dacheindeckung

Um zur angrenzenden Landschaft einen harmonischen Übergang zu schaffen und um die Artenvielfalt nicht zu beeinträchtigen sind Dacheindeckungen nur in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig.

## 12. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	2,83 ha	100 %
Gesamtgebiet	ca.	2,83 ha	100 %

Reutlingen, den

Albstadt, den

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

Klaus Konzelmann  
Oberbürgermeister