

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 172/2018

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

16.10.2018

Betrifft: Bebauungsplanänderung "Kastanienstraße", Albstadt-Ebingen
- Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	13.11.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	22.11.2018	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Kastanienstraße“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Kastanienstraße“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Kastanienstraße“ werden als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Das Gebäude des früheren staatlichen Forstamtes in der „Kastanienstraße 21“ wird bereits seit geraumer Zeit von „Mariaberg e.V.“ als Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Mittlerweile konnte das nördlich angrenzende Flurstück ebenfalls von „Mariaberg e.V.“ erworben werden. Das sich darauf befindende ungenutzte und sanierungsbedürftige, ehemalige Pfarrhaus („Schillerstraße 41“) wurde inzwischen abgebrochen und „Mariaberg e.V.“ beabsichtigt nun auf dieser Freifläche ein Zentrum für junge Menschen in Form eines „Wohnangebotes mit rehabilitativem Charakter“ zu schaffen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung im Bereich der bereits bestehenden Tagesklinik vorgesehen.

Durch diese Baumaßnahmen kann die Raumkante im Einmündungsbereich „Schillerstraße“/„Kastanienstraße“ wieder geschlossen und eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung betrieben werden.

Momentan setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 allerdings in großen Teilen der Erweiterungs- und Neubauf Flächen ein Bauverbot fest. Um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, wird deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Angaben zum Plangebiet

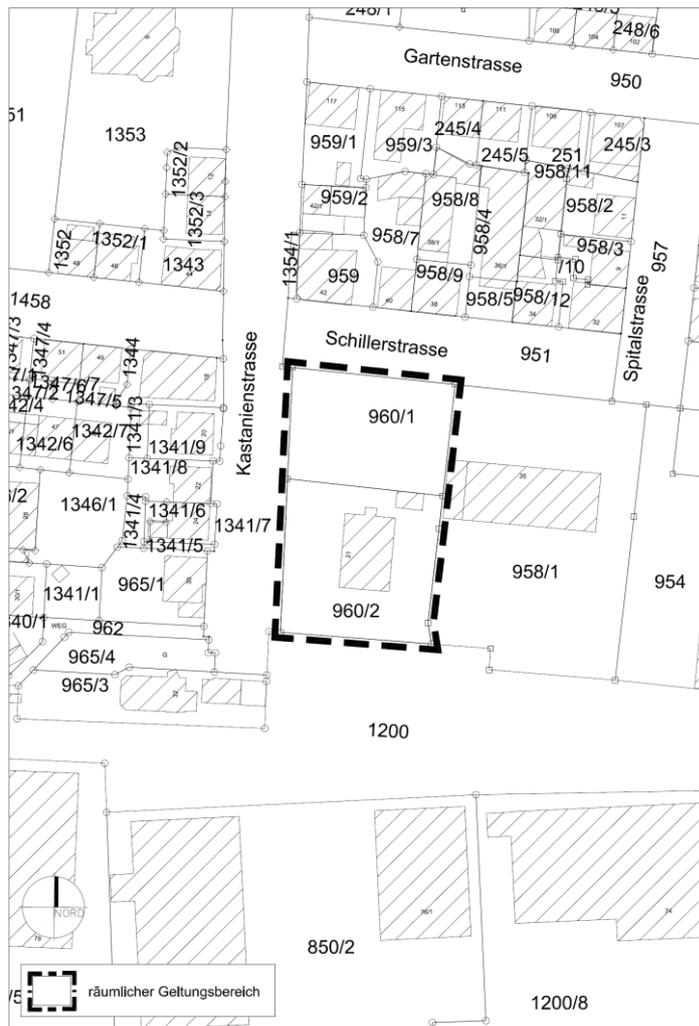
Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in zentraler Lage in Albstadt-Ebingen im Einmündungsbereich „Schillerstraße“/„Kastanienstraße“. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,2 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück 960/1 und Flurstück 960/2.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: Durch das Flurstück 951 (Schillerstraße).
- Im Osten: Durch das Flurstück 958/1.
- Im Süden: Durch das Flurstück 1200.
- Im Westen: Durch das Flurstück 1354 (Kastanienstraße).



Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan wird auch in der Bebauungsplanänderung keine Gebietsart festgesetzt. Das geplante Vorhaben beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Die vorgesehene Nutzung für soziale und gesundheitliche Zwecke ist konform mit dem Charakter eines Mischgebietes. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung 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.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wird folgende Vorgehensweise gewählt: Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungreifer Bebauungsplanentwurf - bestehend aus Planzeichnung, Textteil und

Begründung - erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

Umweltbelange

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde von einem externen Fachbüro durchgeführt und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird.