

Bebauungsplanänderung „Truchtelfinger Straße / Christophstraße“,

Albstadt-Ebingen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

I. Sachlage

Das am Rande der Ebingener 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 Ebingener Stadtentwicklung dar. Nach dem bereits erfolgten 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. Dabei soll im Hinblick auf den zentrumsnahen Standort ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße, moderne und stadt-bildprägende Architektur gerichtet werden.

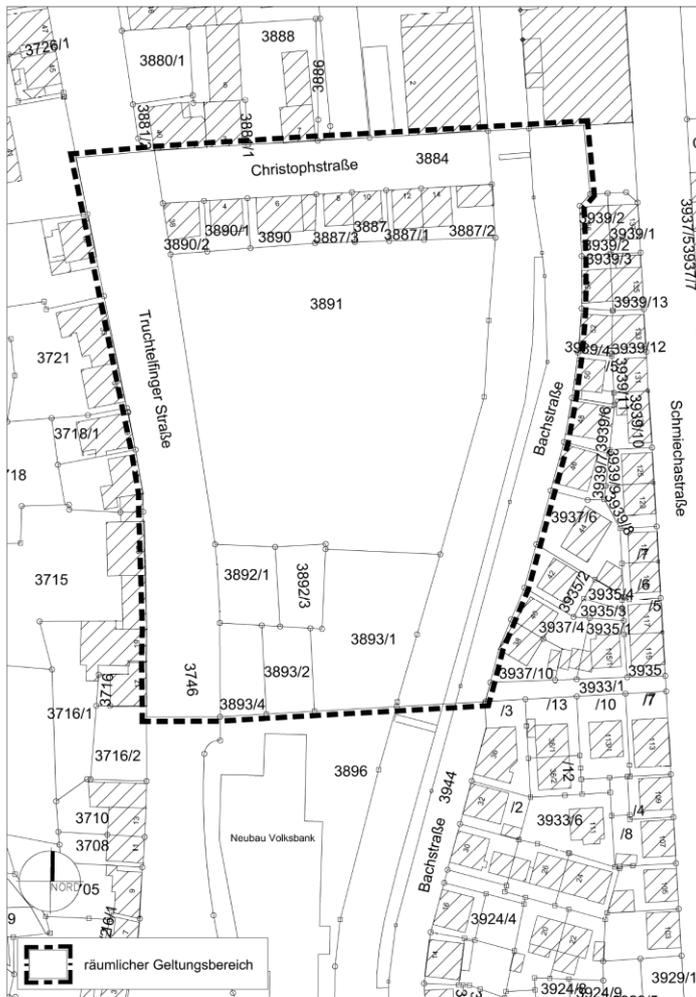
Ein erster Schritt zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Vorstellungen wurde von der Volksbank Albstadt eG mit dem Beginn des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes auf dem südlichen Teil dieses Areals bereits gemacht. Als Ergänzung zu diesem Neubau soll im Norden davon attraktiver, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht den Festsetzungen und Planungsabsichten des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“.

Entgegen den ursprünglichen Absichten der Volksbank Albstadt eG, auf dem noch unbebauten Areal mehrere Wohnblöcke zu errichten, besteht nun die Absicht, zwei Punkthäuser zu erstellen. Neben Dienstleistung sollen diese Gebäude ebenfalls überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Um diese neuen, städtebaulichen Vorstellungen umsetzen zu können, wird deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Städtebauliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der attraktiven, innenstadtnahen Lage in Form eines städtebaulichen Merkzeichens zu schaffen.

II. 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 dem aktuellen Neubau der Volksbank im Süden und der Christophstraße im Norden. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,9 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Der exakte räumliche Geltungsbereich kann ebenfalls der als Anlage beigefügten Planzeichnung entnommen werden.

III. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund einer Größe unter 2,0 ha als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Wegen der komplexen Inhalte wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

IV. 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.

V. Umweltbelange

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.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen haben bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Truchtelfinger Straße / Johannes-Maute-Straße“ stattgefunden und stellen keine unüberwindbaren Hindernisse dar. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden jedoch erforderlich.

Aufgestellt:

Albstadt, den 12.11.2018