

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 051/2019

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

21.02.2019

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Truchtelfinger Straße / Christophstraße", Albstadt-Ebingen  
- Auslegungsbeschluss -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.03.2019	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	28.03.2019	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Dem Bebauungsplanentwurf „Truchtelfinger Straße / Christophstraße“, Albstadt-Ebingen wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen für die Dauer eines Monats während der üblichen Dienststunden durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

### 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 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 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 stadtbildprägende Architektur gerichtet werden.

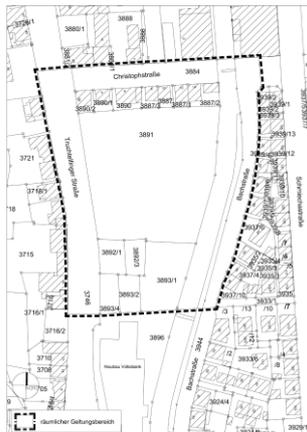
Ein erster Schritt zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Vorstellungen wurde von der Volksbank Albstadt eG mit dem Beginn des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes auf dem südlichen Teil dieses Areals bereits gemacht. Als Ergänzung zu diesem Neubau soll im Norden davon attraktiver, innenstadtnaher Wohnraum 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.

## 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.



### **Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)**

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.

### **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 wird 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.

### **Umweltbelange**

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 Gehölzbepflanzung 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.