

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 168/2019

Stadtplanungsamt

Simeone, Wiebke

05.08.2019

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

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	03.12.2019	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	12.12.2019	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wir vorgebracht behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Truchtelfinger Straße / Christophstraße“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Truchtelfinger Straße / Christophstraße“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Truchtelfinger Straße / Christophstraße“ 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

Haushaltmittel 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 der Anlage A\_03\_Räumlicher Geltungsbereich 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 wurde die frühzeitige Beteiligung 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 und sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.