

# **Bebauungsplan „Erweiterung Bildstock“**

## **Albstadt-Ebingen**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Albstadt möchte ansässigen sowie ansiedlungsinteressierten Betrieben quantitativ ausreichende und qualitativ attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Der im Vergleich mit der Region Neckar-Alb hohe Anteil von Beschäftigten im produzierenden Sektor zeigt für Albstadt die Notwendigkeit auf, Gewerbeflächen mit einer Eignung für produzierendes Gewerbe in ausreichendem Umfang anzubieten.

Deshalb wurde bereits im Frühjahr 2021 vom externen Fachbüro IfSR (Institut für Stadt- und Regionalentwicklung) eine Studie zum Gewerbeflächenbedarf erstellt. Diese Studie wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.03.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In der Studie wurde unter Berücksichtigung zahlreicher Komponenten (Betriebsbefragungen, lokale Flächenreaktionsreserven, lokale Impulsreserven, lokale Aktions- und Reaktionsreserven sowie Flächenersatzbedarf) der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Albstadt ermittelt. Nach Abzug der auf den Bedarf anzurechnenden Flächenpotenzialen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 39,9 ha.

Aufgrund dieser Aussage wurden Flächen, die für eine weitere Entwicklung in Frage kommen und grundsätzlich geeignet sein könnten einem Eignungs-Check unterzogen. Dabei hat sich der Bereich „Bildstock“ als besonders geeignet herauskristallisiert.

### **Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Albstadt-Ebingen im westlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Bildstock“. Im Norden wird das Gebiet von der „Lautlinger Straße“, im Süden von der Bahnlinie Tübingen - Sigmaringen begrenzt. Im Westen bildet das flächige Bodendenkmal „Petersburg“ (ehemaliges Römerkastell) den Abschluss des Gebietes.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha.

### **Städtebauliche Aspekte**

Es handelt sich um eine städtebaulich bereits teilintegrierte Fläche mit einer vorhandenen Anbindung an den Siedlungskörper. Durch die im Norden des Plangebietes gelegene „Lautlinger Straße“ ist ein guter Anschluss an das lokale und regionale Straßennetz gegeben. Erste strukturelle Überlegungen

haben ergeben, dass eine Erschließung sowohl über die bereits vorhandene „Bildstockstraße“, als auch aus Richtung Norden von der „Lautlinger Straße“ aus (Kreisverkehr „Aldi“ bzw. Abzweigung „badkap“) erfolgen kann.

Im Süden des Plangebietes befindet sich bereits eine Regenwasserbehandlungsanlage, die das unbeschadete Niederschlagswasser aus dem nördlich gelegenen Bereich „Mehlbaum“ aufnimmt. In diesem Zusammenhang befinden sich weitere Regenwasserbehandlungsanlagen in Planung, die sowohl das Niederschlagswasser aus dem Gebiet selbst als auch aus dem Gebiet „Mehlbaum“ aufnehmen sollen. Diese wasserwirtschaftlichen Einrichtungen werden in das Plangebiet integriert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Nähere Untersuchungen müssen noch zeigen, inwieweit entlang der „Lautlinger Straße“ im Hinblick auf die nördlich davon angrenzenden Wohngebiete die Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes notwendig wird. Der verbleibende Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

## **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz stellt für den gesamten Bereich eine Grünfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **Umweltbelange**

Das Gebiet befindet sich in Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Albstadt-Bitz“. Ein entsprechender Antrag auf Rücknahme der Gebietsgrenze wurde beim Landratsamt Zollernalbkreis bereits gestellt.

Im Bereich der Bahntrasse befinden sich kleinere Biotope.

Um dies und alle weiteren Umweltaspekte abuarbeiten wurde bei einem externen Fachbüro bereits ein Umweltbericht inklusive Grünordnungsplan, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 BNatSchG beauftragt.

Aufgestellt:

Albstadt, 12.01.2022