

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 061/2022

Stadtplanungsamt

Wolf, Silke

07.04.2022

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Bereich Schule", Albstadt-Pfeffingen**

**- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	03.05.2022	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Pfeffingen	18.05.2022	Ö	Empfehlung	
Gemeinderat	19.05.2022	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird für die Dauer von mind. 30 Tagen im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen durchgeführt. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 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**

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“ soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter Naupen“ festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Dies betrifft einen Teil des Flurstücks 1674 der Schule und die Hälfte des Flurstücks 1700 im Westen. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf ist hier für die unbebauten Flächen nicht mehr zeitgemäß, da die angrenzende Schule keine derart große Erweiterungsfläche benötigt. Beim Flurstück 1700 handelt es sich um eine Nachverdichtung im Garten.

Zudem soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Jenseits der Eyach“ auf den Flurstücken 1703 und 1703/29 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Für das westliche Flurstück 1703 ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und wird aktuell als Spielplatz genutzt. Dieser wird auf das angrenzende Schulgelände verlegt, damit kann ein weiterer Bauplatz ermöglicht werden. Für das östliche Flurstück 1703/29 ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Bauplatz ist noch unbebaut und ein Reines Wohngebiet ist hier in Bezug auf die Nutzungseinschränkungen nicht mehr zeitgemäß.

Die geplanten Flächen sind derzeit unbebaut. Bei der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes „Wohnen in Albstadt“ und der Erhebung von Potenzialflächen wurde dabei für die Teilfläche von Flurstück 1674 ein Nachverdichtungspotenzial ermittelt. Durch die Bereitstellung weiterer Bauplätze im Innenbereich kann die Inanspruchnahme freier Landschaft verringert werden. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat das Ziel ca. 9 Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu schaffen. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße „Im Eyachtal“ gesichert. Zudem sollen über eine geplante Stichstraße die innenliegenden Bauplätze erschlossen werden. Das Gebiet kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welcher sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

## **Angaben zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Pfeffingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,66 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich kann der Anlage A\_05 entnommen werden.

## **Verfahren**

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet und neu gegliedert werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt zum einen eine gemischte Baufläche, aber auch eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel berichtigt.