

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 218/2022

Stadtplanungsamt

22.12.2022

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Östlich der Waldhornstraße", Albstadt-Onstmettingen  
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	24.01.2023	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	30.01.2023	Ö	Empfehlung	
Gemeinderat	02.02.2023	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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**

An die Stadt Albstadt ist ein Investor herangetreten, der auf dem Flurstück 3391 in Albstadt- Onstmettingen ein Quartier für Jung und Alt realisieren möchte. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Bauvorhaben im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich zu begrüßen.

Der Investor sieht insgesamt 8 Wohngebäude vor, die in einem Quartierskonzept aus halböffentlichen Räumen, einem Quartiersplatz sowie einem Parkraumkonzept städtebaulich eingebunden werden. Dabei wird neben der Bereitstellung von ausreichend privaten Stellplätzen und sozialen Treffpunkten auch auf eine hohe Durchgrünung des Quartiers großen Wert gelegt. Der aktuelle Stand des Investorenkonzepts ist in Anlage 05 und 06 der Drucksache beigefügt.

Der Graben im Westen entlang der Waldhornstraße, der zum Ausgleich im Rahmen einer früheren Baumaßnahme erforderlich war, sowie der markante Baumbestand entlang der östlichen Gebietsgrenze, mit den ein angemessener Abstand zu dem angrenzenden Wohngebiet gewährleistet wird, werden erhalten.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 setzt auf der Fläche eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ fest. Diese Fläche liegt faktisch brach und wird gelegentlich als Lagerplatz genutzt.

Ziel ist es Wohnraum im Innenbereich zu schaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird, sowie Bauflächen zur Verfügung zu stellen, um einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses projektierte Bauvorhaben zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Östlich der Waldhornstraße“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

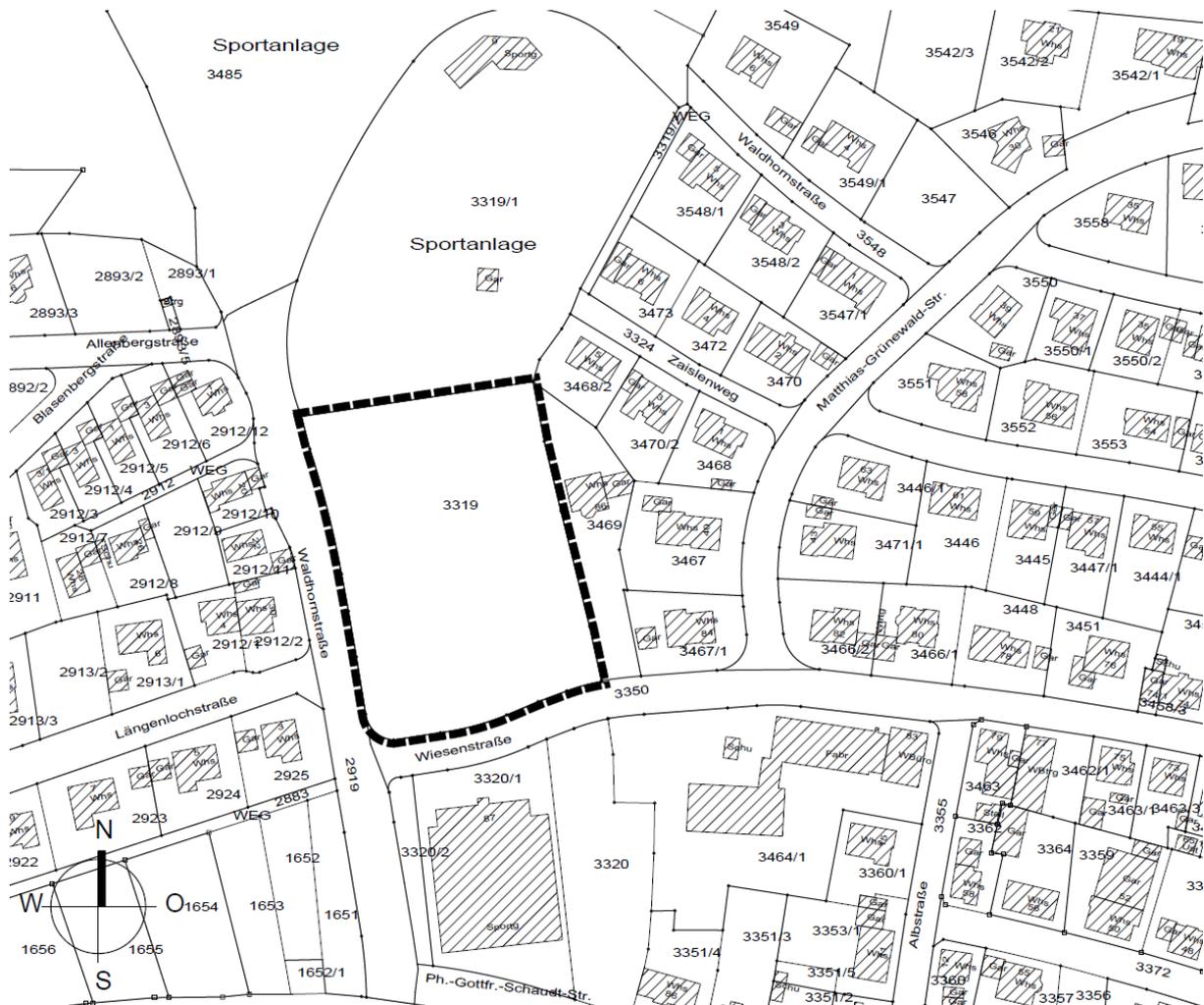
Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Bei den vorgelegten Festsetzungen handelt es sich um einen Vorabzug entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wird im Weiteren mit dem Investor und den Fachplanern abgestimmt und die Gutachten, hier Lärmgutachten und Umweltinformation, fertiggestellt. Auf dieser Grundlage erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Bebauungsplanverfahren.

## **Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen von Onstmettingen. Es wird erschlossen von der Waldhornstraße im Westen und der Wiesenstraße im Süden. Im Norden befinden sich die Tennisplätze und südlich der Wiesenstraße die Tennishalle des Tennisclubs Onstmettingen. Östlich und westlich befinden sich Wohngebiete. Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um den ehemaligen Festplatz, der lediglich als Lagerplatz genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3319. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,64 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.306 m<sup>2</sup> festsetzen, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Tennisanlage aus. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) 2 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in Form einer Umweltinformation dargestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in die Umweltinformation integriert.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Tennisplätzen im Norden und der Tennishalle im Süden sowie den dazugehörigen Parkplätzen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierin werden die Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet ermittelt und beurteilt. Bei Überschreitung der geltenden Lärmwerte sind Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung zu entwickeln.