

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 180/2023

Stadtplanungsamt  
Schumacher, Ronja  
16.11.2023

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Auf Lauen, 1.Änderung", Albstadt- Onstmettingen  
- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	05.12.2023	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	12.12.2023	Ö	Empfehlung	
Gemeinderat	14.12.2023	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

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

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**

Am nördlichen Ortsrand von Albstadt-Onstmettingen befindet sich das Wohngebiet „Auf Lauen“. Der östliche Teil der Planfläche befindet sich im Bebauungsplan vom 14.02.1968, welcher im Zuge der Bebauungsplanaufstellung überplant werden soll. Für den westlichen Teil existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist über die Straße „Auf Lauen“ gesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf Lauen“ wird beabsichtigt ein ca. 0,7 ha großes Wohngebiet in verdichteter Bauweise auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das derzeit mit einem Altbau aus den 1930er-Jahren und Anbauten aus den 1970er-Jahren bebaute Grundstück ist derzeit vermietet. Die vorhandenen Räumlichkeiten werden für Ausbildungsförderungsmaßnahmen genutzt. Vor allem die Anbauten, aber auch der Altbau selbst weisen diverse bauliche Mängel auf. Die Mängel an den Anbauten sind so gravierend, dass diese kurz- bis mittelfristig abgerissen werden müssen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit das Areal im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu überplanen. Dazu sollen die bestehenden Gebäude in zwei Bauabschnitten abgerissen und durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden.

Der Bebauungsplan für das zukünftige Wohnquartier wird auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts aufgestellt. Dieses sieht für das ca. 0,7 ha große Areal vier Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vor. Davon sind drei mit je sechs Wohneinheiten und eines mit fünf Wohneinheiten geplant, so dass insgesamt 23 Wohneinheiten entstehen sollen. Hierbei wird von einer Einwohnerdichte von je zwei Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen, so dass Wohnraum für insgesamt 46 Einwohner zur Verfügung steht. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 93 Einwohnern pro Hektar.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zwei- bis drei geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m und einem begrünten Flachdach vor. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, existiert zum Teil bereits. Für die Einwohner der Mehrfamilienhäuser stehen ausreichend Parkplätze in Form von Stellplätzen und Carports zur Verfügung. Bei der geplanten Anzahl der Stellplätze wurden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angenommen.

Die Grünflächenplanung sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Grünstrukturen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken vor, der zusätzlich erweitert werden soll. Vorhandene, ökologisch wertvolle Bäume werden dadurch erhalten. Des Weiteren wird der Naturhaushalt gestärkt und den nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche wird Struktur verliehen. Mit der Freiraumplanung soll außerdem eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

## **Angaben zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Onstmettingen, anliegend der Straße Auf Lauen und unterhalb der Nägelestraße. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,7 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich kann der Anlage A\_03\_Räumlicher Geltungsbereich entnommen werden.

## **Verfahren**

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zukünftig angedachten Wohnbebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der teilweisen Lage im Außenbereich wird für die Bebauungsplanaufstellung das zweistufige Regelverfahren angewandt.