

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 198/2016

Stadtplanungsamt

Marschler, Luci

16.11.2016

**Betrifft: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirnau"**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Ortschaftsrat Lautlingen		N	Kenntnisnahme	
Technischer- und Umweltausschuss	06.12.2016	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	15.12.2016	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

### 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

### I. Sachlage

Zur Attraktivitätssteigerung des Standortes Albstadt leisten verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen einen wichtigen Beitrag. Die im Flächennutzungsplan Albstadt/Bitz zwischen Albstadt-Ebingen und Albstadt-Lautlingen dargestellte gewerbliche Baufläche „Hirnau“ stellt in dieser Hinsicht Potenzial dar, welches durch die geplante Ortsumfahrung Lautlingen (B463 neu) weiter an Attraktivität gewinnt.

Mit diesem Beschluss soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Stadt Albstadt die gewerbliche Entwicklung vorantreiben will.

Zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird das „Gewerbegebiet Hirnau“ einen erheblichen Beitrag leisten. Aus diesem Grund muss eine optimale Erschließung gewährleistet sein.

Ein weiteres Ziel der Stadt ist, die Grundstücke im künftigen Gewerbegebiet zu erwerben, um die Verwertung der Grundstücke in eigener Regie durchführen zu können und Gewerbe-brachen zu vermeiden.

### II. Angaben zum Plangebiet

Das künftige „Gewerbegebiet Hirnau“ liegt westlich von Albstadt-Ebingen zwischen den Stadtteilen Ebingen und Lautlingen und umfasst eine Fläche von ca. 30,4 ha einschließlich des Trassenabschnitts der geplanten Ortsumfahrung Lautlingen (B463 neu), sowie der geplanten Anschlussstelle nach Norden zum „badkap“ führend. Das künftige Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Meßstetter Tal und den Meßstetter Talbach  
Im Norden durch einen Geländesprung zum Talgrund des nach Albstadt-Ebingen hinauf-ziehenden Tales und den Bahnschienen  
Im Osten durch eine Grünstreife  
Im Süden durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitungen.

Der geplante Standort liegt zukünftig unmittelbar an einer Anschlussstelle der geplanten Ortsumfahrung Lautlingen (B 463 neu) und kann nach Fertigstellung dieser von dem Knotenpunkt der B 27 / B 463 aus gesehen ohne weitere Ortsdurchfahrten erreicht werden. Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbereichen beträgt nach Norden, Osten und Westen ca. 500 m, nach Süden ca. 1700m.

### Plan mit Geltungsbereich (s. Anlage)

### III. Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan:

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Albstadt (rund 45.000 EW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Es liegt an der Landesentwicklungsachse Balingen – Albstadt – (Sigmaringen), am Rande des Verdichtungsbereiches im Ländlichen Raum.

Die Freibereiche rund um die Siedlungsbereiche Albstadts sind als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Die B 463 ist als Straßenverbindung mit höchster Priorität für die Region eingestuft. Diese Bundesstraße bindet Albstadt über Balingen – Bisingen und Haigerloch an die A 81 an; Die geplante Ortsumfahrung Lautlingen (B 463 neu) befindet im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2013 im vordringlichen Bedarf der Straßenbaumaßnahmen, das Planfeststellungsverfahren läuft.

Die Bahnverbindung (Stuttgart – Plochingen –) Metzingen – Reutlingen – Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (- Ulm/Sigmaringen/Aulendorf) hat für die Region Neckar-Alb höchste Priorität.

Der südlich angrenzende Bereich ist als Gebiet für Fortwirtschaft und Waldfunktionen aus-gewiesen, Übergangsbereiche zum Siedlungsbereich (bewaldetes Hangstück) sind als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) westlich der dargestellten gewerblichen Baufläche ausgewiesen. Weiterhin befindet sich östlich der gewerblichen Baufläche eine „Regionale Grünzäsur“. Ebenfalls dargestellt sind das fachtechnisch festgestellte Wasserschutzgebiet „Bahn-, Stollen-, Stettbachquellen“ östlich der Baufläche, die 110-kV-Hochspannungsfreileitung im südlichen Bereich. Das Wasserschutzgebiet „Bahn-, Stollen-, Stettbachquellen“ ist nach Angaben des Landes-amtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) im Digitalen Daten- und Kartendienst nicht mehr eingetragen. Daher kann man davon ausgehen, dass das Wasserschutzgebiet durch das zukünftige „Gewerbegebiet Hirnau“ nicht beeinträchtigt wird.

Die räumliche Entwicklung in der Region Neckar-Alb ist gekennzeichnet durch den Struktur-wandel der ehemals einseitig auf die Textilindustrie ausgerichteten Wirtschaft, insbesondere im Verdichtungsbereich Albstadt. Als Voraussetzungen für die regionsspezifische Veränderung der Wirtschaft und den Erhalt der Einkommensmöglichkeiten der Bevölkerung werden u.a. die Konzentration und der Ausbau der Dienstleistungseinrichtungen, die Schaffung von Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung sowie die Verbesserung der Verkehrsanbindung genannt. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Vorfeld des Verdichtungsraumes Reutlingen/Tübingen soll der weiteren Zunahme der Pendlerströme und den Abwanderungs-tendenzen aus dem Ländlichen Raum entgegengewirkt werden.

Bei der Inanspruchnahme der ausgewiesenen Schwerpunkte ist im Konfliktfall aus regional-planerischer Sicht der Nutzung für Gewerbe und Dienstleistungen Vorrang vor anderen Nut-zungen und Funktionen einzuräumen. Die Abgrenzung und Ausgestaltung der Standorte obliegt der Bauleitplanung.

#### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz ist das gesamte Plan-gebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan 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.

## **IV. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Standardverfahren gemäß §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie die Öffentlichkeit werden nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglichst frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.