

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 105/2017

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

09.06.2017

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Truchelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße", Albstadt-Ebingen  
- Satzungsbeschluss -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	27.06.2017	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	13.07.2017	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Truchelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Truchelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 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

### Ziel und Zweck der Planung

Das am Rande der Ebinger Innenstadt gelegene Areal zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie der Johannes-Mauthe-Straße im Süden und der Christophstraße im Norden stellt ein hochwertiges Entwicklungspotenzial für die gesamte Ebinger Stadtentwicklung dar. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude bietet der gesamte Bereich interessante städtebauliche Perspektiven in attraktiver innenstadtnaher Lage. Aus planerischer Sicht wird auf der frei gewordenen Fläche eine Mischung aus Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen angestrebt. Um diese städtebaulichen Vorstellungen umsetzen zu können, sollen mit einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Ziele geschaffen werden.

### Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Albstadt-Ebingen im Bereich zwischen der Truchtelfinger Straße im Westen und der Schmiecha im Osten sowie der Johannes-Mauthe-Straße im Süden und der Christophstraße im Norden. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 3,0 ha. Der exakte räumliche Geltungsbereich kann der als Anlage beigefügten Begründung entnommen werden.

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

### Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Erarbeitung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der komplexen Bebauungsplaninhalte wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB - von der im beschleunigten Verfahren abgesehen werden könnte - dennoch durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

### Artenschutz

Aufgrund der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen potenziellen Lebensräume für Fledermäuse (Lagerschuppen usw.), sowie nach einer ersten Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis wurde eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Artengruppen der Fledermäuse beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schmiecha mit ihren begleitenden Gehölzen sowie Einzelbäumen entlang der Bachstraße als innerstädtische Grünfläche ein Jagdrevier für Fledermäuse darstellt. Deshalb sind Fledermausquartiere im Baumbestand der Bachstraße wahrscheinlich. Die weiter westlich gelegenen, momentan unbebauten Schotterflächen haben dagegen keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Erhaltung der naturnahen Gehölzbepflanzung entlang der Schmiecha und der Erhalt der Einzelbäume entlang der Bachstraße erforderlich. Darüber hinaus ist eine umweltfreundliche Beleuchtung entlang der Schmiecha notwendig. Durch entsprechende Festsetzungen im

Bebauungsplan wurde diesen artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

#### Schalltechnisches Gutachten

Um das Thema Verkehrslärm fachlich korrekt abzuarbeiten, wurde bei einem externen Büro ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses gelangt zu folgendem Ergebnis:

„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs. Die Lärmwerte liegen teilweise über dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel der DIN 18005. Grundsätzlich ist die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch aktive Schallschutzmaßnahmen anzustreben (sogenannter Vollschutz). In der vorliegenden Situation sind aufgrund der innerstädtischen Situation keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Landstraße L 360 sinnvoll umsetzbar. Es wird daher empfohlen, den Schallschutz über passive Maßnahmen sicherzustellen. Gemäß „DIN 4109 Schallschutz im Hochbau“ sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz vor Außenlärm erforderlich, diese Vorkehrungen können eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Schallschutzfenster sowie eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile sein.“

Zu den genannten Punkten wurden sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Schalltechnische Gutachten liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei. Detaillierte Angaben zu den Beurteilungspegeln und Lärmpegelbereichen können diesem Gutachten entnommen werden.