ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 125/2017
Stadtplanungsamt
Kleinlein, Silvia
21.08.2017

Betrifft: Kleinteilige Bebauungsplanänderung "Stadtkern - Kronenstraße/Lange Straße", Albstadt-Tailfingen - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.09.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	28.09.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Stadtkern – Kronenstraße / Lange Straße“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Stadtkern – Kronenstraße / Lange Straße“ wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Stadtkern – Kronenstraße / Lange Straße“ werden 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
Bebauungsplanänderung
„Stadtkern – Kronenstraße / Lange Straße“,
Albstadt-Tailfingen

– Satzungsbeschluss –

Die Bebauungsplanänderung wurde bereits in Drucksache 088/2017 angemeldet. Da sich dem gegenüber aber Änderungen ergeben haben, die zur erneuten Auslage führten, musste die Drucksache inhaltlich komplett überarbeitet werden. Eine Änderung der Drucksache 088/2017 war nicht mehr möglich.

I. Sachlage

Das Gebäude Hechinger Straße 1, auch unter dem Namen AC-Kaufpark bekannt, ist im Laufe der Jahre brach gefallen. Im Zuge der Neugestaltung des Tailfinger Stadtkerns wird auch der Eingang zum Stadtkern über die Kronenstraße, welche nördlich des AC-Kaufparks verläuft, städtebaulich aufgewertet und barrierefrei ausgebaut. Durch die Umgestaltung, welche den Stadtkern hin zur Hechinger Straße öffnet, wird nicht nur einer höheren Aufenthaltsqualität im Stadtkern erreicht, sondern auch der Standort des AC-Kaufparks aufgewertet.

Diese Aufwertungen betreffen einerseits die Verkehrsfläche. Die rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Stadtkern“ aus dem Jahr 2011 setzt in der Kronenstraße eine Verkehrsfläche fest. Im Zuge der Neubaumaßnahmen im Bereich des AC-Kaufparks wird der östliche Teil der Kronenstraße als ein Fußgängerbereich festgesetzt. Zudem wird durch die Bebauungsplanänderung eine bauliche Änderung des Straßenquerschnittes der Hechinger Straße und des dort befindlichen ÖPNV-Haltpunktes ermöglicht. So können dort künftig zwei Linienbusse halten.

Andererseits werden die Baugrenzen um den AC-Kaufpark großzügiger gefasst, sodass eine Einhausung der Anlieferung möglich wird. Dadurch werden Lärmemissionen reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt erhalten. Eine höhere Bebauung als das Bestandsgebäude ist aber nicht möglich.

Die festgesetzten Vordächer bieten sowohl den Kunden als auch den ÖPNV-Fahrgästen am zentralen ÖPNV-Haltepunkt in Albstadt-Tailfingen Schutz.

Darüber hinaus werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Für die planungsrechtliche Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele ist die Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich.

II. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich Albstadt-Tailfingens westlich des Kreisverkehrs Hechinger Straße/Goethestraße/Neuweiler Straße auf der Höhe des Einkaufzentrums AC-Kaufpark. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,71 ha.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem in der Begründung abgebildeten Lageplan sowie der Anlage „A_02_räumlicher Geltungsbereich“ entnommen werden.

III. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, wirksam seit 18.07.2006) entwickelt, der für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche darstellt. Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen ist somit nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,71 ha. Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich dabei um eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Zentrum I“ aus dem Jahre 1973 sowie „Stadtkern – Bereich Adler- / Wasenstraße“ vom 06.07.1985 und der Bebauungsplanänderung „Stadtkern“ aus dem Jahr 2011. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wurde ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund geringfügiger Änderungen und Ergänzungen (überbaubare Grundstücksfläche, öffentliche Verkehrsfläche, Vordächer) wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Alle auf dieser Basis erworbenen Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

V. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltverträglichkeit, Artenschutz

<u>Umweltprüfung und Umweltbericht</u>

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Somit sind eine Umweltprüfung und ein Umweltberichte nicht erforderlich.

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Fledermäuse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Artengruppe Vögel (Gebäudebrüter)</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Fledermäuse und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Artengruppe Vögel (Gebäudebrüter) durchgeführt. Diese gelangt zu folgendem Ergebnis:

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen ab Ende der Brutzeit möglich.

Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum November – Februar (im Winter und außerhalb der Brutzeiten) zulässig. Bei einem Abbruch ist zu jeder Zeit zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände vor Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrütern erforderlich.