

Bebauungsplanänderung „Kaufland / Kientenstraße“,

Albstadt-Ebingen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

I. Sachlage

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Kaufland / Kientenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kaufland-Filiale in der Kientenstraße geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet bestehende Gebäude der Kaufland-Filiale sowie das benachbarte leerstehende Gebäude durch einen größeren und moderneren Neubau zu ersetzen. Um die Attraktivität des Marktes zu steigern und damit die Marktfähigkeit entsprechend dem Wettbewerb aufrecht zu erhalten und damit der Gefahr eines Kundenabflusses an moderne Standorte entgegenzuwirken, wird das Verkaufskonzept umstrukturiert und die Ausstattung sowie das Erscheinungsbild attraktiver gestaltet. Mit dem Neubau geht eine Verkaufsflächenerweiterung an diesem Standort einher. Insgesamt wird die Verkaufsfläche von ca. 4.100 m² auf ca. 5.000 m² erweitert. Regionalplanerisch stellt die Kaufland-Filiale einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar und ist somit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Das Bauvorhaben ist mit den derzeit für diese Grundstücke gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“ (rechtskräftig seit 04.10.1980) nicht umsetzbar. Um für diese Grundstücke eine angemessene Bebauung entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu ermöglichen, erfolgt mit der Bebauungsplanänderung „Kaufland / Kientenstraße“ im Wesentlichen eine planungsrechtliche Klarstellung als Sondergebiet für den Einzelhandel. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche neu definiert und es werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden die innerstädtischen Grundstücke einer sinnvollen Bebauung zugeführt und damit der Einzelhandelsstandort an der Kientenstraße qualitativ verbessert sowie der zentralörtliche Versorgungskern der Stadt gestärkt. Durch die Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen im innerstädtischen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereit eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem zu erwartenden Planumsatz innerhalb der Stadt, der Ortsteile und dem weiten Umland keine negativen Auswirkungen abzusehen sind.

III. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der komplexen Inhalte in einem Standardverfahren gemäß §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt.

IV. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 stellt für das gesamte Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar. Dies entspricht auch der zukünftigen Nutzung. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung 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.

V. Umweltbelange

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Abriss der Gebäude und die Rodung des Baum- und Gehölzbestandes vereinzelt artenschutzrechtliche Konflikte eintreten können. Deshalb sind zur Vorbeugung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zeitliche Beschränkungen bei den Abriss- und Rodungsarbeiten einzuhalten.

Die Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde in einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gegen den geplanten Betrieb aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern Lärmschutzmaßnahmen wie asphaltierte Fahrgassen zu den Stellplätzen, Beschränkung der Schallleistungspegel der Kälte- und Lüftungstechnik und ein Ausschluss der Warenandienung zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr erfolgen.

Ein Umweltbericht wird derzeit erarbeitet und nach Fertigstellung als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Albstadt, den 18.09.2018