

Bebauungsplan „Bodelschwinghamstraße / Brunntentalstraße“, Albstadt-Onstmettingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

| | |
|--|--|
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt. | |
| 1. Regierungspräsidium Stuttgart 2. Handwerkskammer | |
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. | |
| 1. Unitymedia BW GmbH 2. FairNetz GmbH | |
| Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen: | |
| Stellungnahme | Beschlussvorschlag |
| Netze BW GmbH Schreiben vom 11.06.2019 | |
| Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen. Wir haben daher zu diesem Verfahren keine Bedenken oder Anregungen. Die Versorgung im Gebiet wird von der Albstadtwerke GmbH durchgeführt. | BV: Wird zur Kenntnis genommen. |
| Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 13.06.2019 | |
| Da es sich um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. | Dies ist nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes. BV: Wird nicht berücksichtigt. |

| | |
|--|---|
| <p>dahingehend anzupassen, dass der Bereich des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße/Brunntalstraße“ umfasst ist.</p> <p>Unabhängig davon, wäre ein großflächiger Lebensmittelmarkt zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete auf der Grundlage von PS 2.4.3.2 z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013 zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zulässig auf der Grundlage eines Nahversorgungskonzepts, wenn 80% des Umsatzes aus dem ausgewiesenen Nahversorgungsgebiet kommen und Nachbarorte und zentralörtliche Versorgungskerne nicht beeinträchtigt werden (siehe Begründung zu PS 2.4.3.2 Z (5)).</p> <p>Wir weisen für den Lebensmittelmarkt daraufhin, dass das Sortiment der Grundversorgung Nahrungs- und Genussmittel und Getränke umfasst. Sonstige Sortimente sollen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche begrüßen wir ausdrücklich das Wohnen über dem Lebensmittelmarkt.</p> | <p>Zulässigkeit, wurde für das Vorhaben jedoch eine Auswirkungsanalyse erstellt. Mit dieser wurde die Erfüllung der Anforderungen des Regionalplanes an einen großflächigen Lebensmittelmarkt außerhalb des Grund- und Nahversorgungszentrums geprüft.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im SO wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 22.07.2019</p> | |
| <p>Gegen die Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 23.07.2019</p> | |
| <p><u>Raumordnung</u> Laut den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bodelschwinghstraße/Brunntalstraße“. Als Art der Nutzung wird u.a. ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ ausgewiesen. In diesem ist u.a. Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.</p> <p>Das Regierungspräsidium schließt sich der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 18.07.2019 an.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze unzulässig ist (z.B. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, juris Rn 16). Eine Verkaufsflächenobergrenze ist nur dann zulässig, wenn in dem Plangebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, da es sich dann um eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung handelt (BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 7).</p> <p>Die momentan gewählte Formulierung „Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²“ lässt die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtfläche von 1.500 m² zu und widerspricht somit der Rechtsprechung des BVerwG. Wir regen daher an, die Formulierung der textlichen Festsetzung dahingehend zu ändern, dass nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig ist.</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist –entgegen den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 3.2- zumindest in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das sonstige Sondergebiet (Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen) muss im FNP als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung soll möglichst zeitnah durchgeführt werden.</p> <p><u>Belange des Hochwasserschutzes</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink:</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass in dem Sondergebiet „ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.250 m²“, sowie „eine Verkaufsfläche von max. 250 m² für Konzessionäre (inkl. eines gastronomischen Angebots)“ zulässig ist.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Es trifft zu, dass der Bebauungsplan zumindest in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Begründung wird unter Punkt 3.2 entsprechend angepasst. Die Stadt wird die Berichtigung möglichst zeitnah durchführen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Die Bereiche des HQ 100 und des HQ extrem sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die Beachtung des § 78 WHG wird hingewiesen.</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/jGbpM).</p> <p>Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Vor der Planumsetzung ist die Beeinträchtigung des HQ100 Überschwemmungsbereiches wirkungsgleich auszugleichen. Dafür soll auf den städtischen Flurstücken 518, 1018, 1018/1, 1018/2 und 1081/3, nördlich dieses Geltungsbereiches, das Bachbett der Schmiecha erweitert und renaturiert werden.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.</p> <p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht, und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemem, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> | <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wurde unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Auf die Beachtung des § 78b WHG wird im Textteil hingewiesen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Die Bereiche des HQ 100 und des HQ extrem sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 23.07.2019</p> | |
| <p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | <p>Die geotechnischen Hinweise des LGRB werden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
| <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise des LGRB werden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
| <p>IHK Reutlingen Schreiben vom 26.07.2019</p> | |
| <p>Die IHK Reutlingen begrüßt die Festsetzung eines Sondergebietes, eines Urbanen Gebietes sowie von Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen im Planungsgebiet. Besonders die kombinierte Flächennutzung von Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen im geplanten Sondergebiet trägt dazu bei, dass die Innenentwicklung nachhaltig vorangetrieben wird.</p> <p>Die Planungsziele leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung eines Ortskernbandes sowie zur Aktivierung von Brachflächen im Stadtteil Onstmettingen gemäß des Stadtentwicklungskonzeptes Albstadt 2030+.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 16.08.2019</p> | |
| <p><u>Natur- und Denkmalschutz</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die vorgelegte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird als plausibel erachtet. Zur Verifizierung fand ebenfalls eine Ortsbegehung durch die Untere Naturschutzbehörde statt. Sofern Gebäude umgebaut oder abgerissen werden, ist gemäß artenschutzrechtlicher Potentialanalyse ein Fachgutachten bezüglich der Betroffenheit von Fledermäusen zu erstellen.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz</u> <u>Altlasten und nachsorgender Bodenschutz</u> Wie im Textteil des Bebauungsplans dargestellt, sind die Flurstücke 500 und 501 aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche „AS Trikotfabrik Ammann+Drescher“ wird lediglich zu Dokumentationszwecken im BAK geführt. Bei Untersuchungen konnten keine altlastenrelevanten Schadstoffgehalte im Boden oder im Grundwasser nachgewiesen werden.</p> <p><u>Oberirdisches Gewässer, Hochwassergefahren/Überschwemmungsgebiet</u> Das Plangebiet befindet sich in Gewässernähe zur Schmiecha. Sowohl im Gewässerrandstreifen als auch im HQ100-Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Für die Öffentlichkeit sind die Hochwassergefahrenkarten unter www.hochwasserbw.de verfügbar. Hier können sowohl die Überflutungsflächen als auch die Überflutungstiefen eingesehen werden. Außerdem sind dort wichtige Hinweise zu Bau- und Verhaltensvorsorge hinterlegt.</p> <p>Weiterhin gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Überschwemmungsgebiet, dass gem. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB folgende Punkte zu berücksichtigen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p><u>Nachforderungen:</u> - Bezüglich Punkt 1 ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen, dass durch die geplante neue Bebauung im HQ-100 Überflutungsbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger entstehen.</p> | <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist gem. der textlichen Festsetzungen von baulichen Anlagen freizuhalten. Der HQ-100 Bereich im Plangebiet wird teilweise überbaut, dafür wird als Ausgleich die in den Unterlagen beschriebene Renaturierungsmaßnahme durchgeführt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das aktuelle Retentionsvolumen, das sich im Bereich der als SO festgesetzten Fläche befindet, beläuft sich</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Das überbaute Retentionsvolumen soll mit einer Renaturierungsmaßnahme 400m nördlich im Oberstrom der Schmiecha ausgeglichen werden. Der beigegefügte Entwurf zur Schmiecharenaturierung im Bereich der Schwabstraße ist nicht ausreichend.</p> <p>Da die Renaturierungsmaßnahme von der Stadt Albstadt als Bauherr realisiert wird, ist das Vorgehen auf Bebauungsplan-Ebene zu begrüßen.</p> <p>Ansonsten ist auf Ebene von einzelnen Baugesuchen der Flurstücke 500 und 500/1 ein Nachweis zum erforderlichen Retentionsausgleich zu erbringen oder gegebenenfalls über ein Hochwasserschutzregister zu erwerben.</p> <p>- Es bedarf einer Anpassung in der Darstellung der Überflutungsbereiche. Es sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sowohl die HQ100-Fläche als auch HQextrem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p><u>Hinweis</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“ empfohlen.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p><u>Nachforderung:</u> Der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwässerung über den kommunalen Mischwasserkanal kann so nicht zugestimmt werden. Bei einem Anschluss an den Mischwasserkanal ist ein entsprechender fachlicher Nachweis zu erbringen, dass eine dezentrale Beseitigung mit vertretbaren Mitteln nicht zu erreichen ist. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, so ist der unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Grundsätze zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Für erlaubnisfreie Flächen mit einer Grundstücksfläche A > 1200 m² besteht eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde.</p> | <p>auf 146,55 m³. Mit der Renaturierungsmaßnahme nördlich des Plangebietes wird ein Retentionsvolumen von 350 m³ geschaffen. Diese Angaben werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Die Überflutungsbereiche wurden überarbeitet und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> <p>Der Leitfaden wird bereits bei der internen Planung beachtet.</p> <p>BW: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Pkt 9.3 wurde die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung, über eine gedrosselte Einleitung in die angrenzende Schmiecha, aufgenommen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der entsprechende ‚Hinweis‘ zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.</p> <p>BV: Wird gefolgt.</p> |
|---|---|

Hinweis:

Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen.

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht

Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:

Ziel der vorliegenden Planung ist eine Mischung aus Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen.

Die geplante Gebietsausweisung ist „Urbanes Gebiet (MU)“ und „Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen (SO)“.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil mit Wohngebäuden bebaut.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der L360.

Über die konkrete Planung des Lebensmitteleinzelhandels sind in den Unterlagen noch keine Angaben vorhanden. Erfahrungsgemäß treten bei Einkaufsmärkten in der Nähe von Wohnnutzungen v.a. Konfliktsituationen bzgl. Lärm auf. Dies betrifft insbesondere den Parkierungsverkehr sowie die morgendliche Andienung mit LKW oder auch stationäre Einrichtungen. Unter dem Lärmaspekt ist hierbei insbesondere von Bedeutung, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen Nutzung in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) möglich ist bzw. ausgeschlossen werden soll (z.B. LKW-Andienung).

Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass derartige Ermittlungen durchgeführt werden sollen. Zu betrachten sind bei den Ermittlungen sowohl die Verkehrsgeräusche der L360, als auch der geplante Lebensmitteleinzelhandel.

Eine abschließende Stellungnahme zum Immissionsschutz ist erst nach Vorlage des Schalltechnischen Gutachtens möglich.

Unter Pkt. 10.2 ist eine mind. extensive Dachbegrünung festgesetzt.

BV: Wird gefolgt.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese hat die Auswirkungen der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet untersucht, sowie Emissionskontingente für das Plangebiet ermittelt, sodass die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauträger ein anlagenbezogenes Schallgutachten erbringen, in dem er nachweist, dass die Nutzungen innerhalb des Gebietes die Lärmkontingente einhalten.

Für den Anlieferungsverkehr wird in der schalltechnischen Untersuchung bereits vorgegeben, dass dieser nur innerhalb der Tagzeiten (6-22 Uhr) stattzufinden hat. Dies wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

BV: Wird teilweise gefolgt.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

| | |
|---|---|
| <p>Bürger/in 1 Schreiben vom 26.07.2019</p> | |
| <p>Am 16.05.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße/Brunntentalstraße“ Albstadt-Onstmettingen bekannt gemacht und die allgemeinen Ziele erläutert. Der vorgesehene Bebauungsplan dient der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes sowie eines urbanen Gebiets.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 992 in Albstadt-Onstmettingen, das von unseren Mandanten gemeinsam bewohnt wird. Das Grundstück unserer Mandantin grenzt im Nordwesten, lediglich getrennt durch die Schwabstraße, direkt an das Plangebiet an. Die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück unserer Mandantin kennzeichnet sich durch Wohnnutzung.</p> <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße/Brunntentalstraße“ geben wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die im Plangebiet künftig vorgesehene Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet und im urbanen Gebiet besteht die Gefahr, dass sowohl der Verkehr, der Lärm als auch der Müll in und um das Plangebiet zunehmen, wovon unsere Mandanten als Anwohner an das angrenzende Plangebiet in unzumutbarer Weise betroffen wären. <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Aufgrund des vorgesehenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ist eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und somit des Verkehrslärms zu befürchten. In einem ohnehin stark durch Verkehr und Verkehrslärm belasteten Gebiet ist zu befürchten, dass eine nochmalige Zunahme durch Kunden- und Anlieferungsverkehr zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 6.1 TA-Lärm insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und damit auch an dem Grundstück unserer Mandanten führen wird. Zu beachten ist auch, dass die Anlieferung des Lebensmittelgeschäfts und der Bäckerei erfahrungsgemäß in den frühen Morgenstunden erfolgen wird und die Geschäfte auch samstags geöffnet haben werden. Außerdem ist davon auszugehen, | <p>Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Einwender als Anwohner an das angrenzende Plangebiet aufgrund die durch den Bebauungsplan zu erwartende Zunahme des Verkehrs und des Lärms in unzumutbarer Weise betroffen sein sollen. Hinsichtlich des Mülls ist eine solche unzumutbare Betroffenheit ebenso wenig ersichtlich.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> <p>Prognosen der Auswirkungen der Planung, z.B. verkehrlicher Art, müssen mit den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet werden. Dazu gehört die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts</p> |

dass der Einzelhandel lange Öffnungszeiten haben wird, was den Belastungszeitraum erheblich in die Nachtzeit ausdehnt. Durch die Bäckerei wird sogar sonntags mit erhöhtem Verkehr und damit verbundenem Lärm zu rechnen sein. Bisher wurden weder die Verkehrssituation noch die Lärmimmissionsituation hinreichend untersucht. Dabei sind auch die durch den Markt selbst hervorgerufenen Lärmimmissionen durch Aggregate, Einkaufswagen, Räumfahrzeuge im Winter etc. zu berücksichtigen.

Nach derzeitiger Sachlage ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Plangebietes nicht eingehalten werden können, so dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung regen wir an, dass für das Sondergebiet eine Halbtiefgarage mit Aufzugsverkehr vorgesehen wird, um die Lärmbelastung für die Anwohner zu minimieren.

- 1.2. Zu befürchten ist außerdem, dass der Lebensmittelhandel, angrenzend an den im Norden gelegenen Park, zum Alkoholkonsum und dortigen Alkoholkonsum animieren wird. Die Gemeinde ist für den Park als öffentliche Einrichtung verantwortlich und somit gehalten, Vorkehrungen gegen etwaigen Lärm zu treffen, um so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bewohner zu gewährleisten. Gleichzeitig muss auch die Nutzung des Parks als Erholungsgebiet und des Spielplatzes gewährleistet werden. Alkoholisierter Kunden des Lebensmittelmarktes würden die sozialen Strukturen der Umgebung folglich in mehrfacher Hinsicht stören. Nicht außer Acht gelassen werden dürfen hierbei auch mögliche eintretende Schäden durch alkoholisierte Randalierer. Solche Vorkommnisse gab es in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits jetzt, namentlich an der Schiller-Schule, weshalb eine Zunahme solcher Ereignisse wahrscheinlich und eine Beeinträchtigung

und eine einleuchtende Begründung des Ergebnisses. Daher hat die Stadt Albstadt zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmauswirkungen ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 6.1 TA-Lärm, unter Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente, für ein Allgemeines Wohngebiet an dem Anwesen der Einwender Flst.Nr. 992 tags und nachts eingehalten werden. Auf Baugenehmigungsebene hat der Bauherr ein anlagenbezogenes Schallgutachten, mit Nachweis über die Einhaltung der Lärmkontingente, einzureichen.

Das Gutachten sieht weiterhin vor, dass der Anlieferungsverkehr nur zu Tagzeiten (6- 22 Uhr) stattzufinden hat. Dies wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

BV: Wird teilweise gefolgt.

Der von dem Einwender befürchtete übermäßige Alkoholkonsum und Alkoholmissbrauch in dem nahe gelegenen Park bzw. Spielplatz ist keine baurechtliche Frage und mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Unabhängig davon darf die Stadt grundsätzlich davon ausgehen, dass sich die Bürger rechtmäßig verhalten und einen Park bzw. einen Spielplatz nicht zweckwidrig nutzen. Soweit in dem Park bzw. Spielplatz – egal aus welchem Grund – unzumutbare

der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten ist.

1.3. Aus den unter Ziff. 1.2 dargelegten Umständen resultiert die Gefahr, dass der Müll in der direkten Umgebung zum Plangebiet zunehmen wird und somit auch in unmittelbarer Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten. Auch wenn dieser Aspekt zwar keine bodenrechtliche Relevanz aufweist, so ist er im Rahmen der Abwägung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch zu berücksichtigen. Dieses Problem könnte u.U. durch eine regelmäßige, von der Stadt veranlasste Reinigung, behoben werden.

2. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteleinzelhandels, einer Bäckerei und einer Metzgerei, ist zu befürchten, dass bereits bestehenden Betriebe den Ort verlassen werden oder schließen müssen, was zu Leerstand in Onstmettingen führen würde und der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entgegenstünde. Auch wenn sich bereits bestehende Gewerbebetriebe nicht gegen Konkurrenz wehren können, so ist dennoch zu beachten, dass zunehmende Konkurrenz zu finanziellen Einbußen bestehender Betriebe führen und schlimmstenfalls eine Existenzgefährdung zur Folge haben kann. In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu beachten hat, wäre

Störungen für die Nachbarschaft auftreten sollten, ist die Stadt Albstadt als Ordnungsbehörde gehalten, anlässlich eines entsprechenden Antrags tätig zu werden und über die Art und Weise des Einschreitens ermessensfehlerfrei zu entscheiden.

BV: Wird nicht gefolgt.

Die von dem Einwender befürchtete Zunahme von Müll in der direkten Umgebung zum Plangebiet ist mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Unabhängig davon darf die Stadt grundsätzlich davon ausgehen, dass die Bürger ihren Müll rechtmäßig entsorgen. Soweit in der näheren Umgebung Müllprobleme auftreten sollten, ist die Stadt Albstadt als Ordnungsbehörde gehalten, anlässlich eines entsprechenden Antrags tätig zu werden und über die Art und Weise des Einschreitens ermessensfehlerfrei zu entscheiden. Ein geeignetes Mittel hierfür ist auch eine von der Stadt veranlasste Reinigung.

BV: Wird nicht gefolgt.

Zunächst dient der vorliegende Bebauungsplan „Bodelschwingstraße/Brunnenstraße“ der Revitalisierung einer innerstädtischen Brache.

Das Baurecht ist wettbewerbsneutral. Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein Interesse, von Konkurrenz verschont zu bleiben, schutzwürdig, weil

zunächst zu ermitteln, ob überhaupt ein Bedarf für gewerbliche Flächen dieser Art besteht oder ob die im Ort vorhandenen gewerblichen Betriebe den Bedarf ausreichend decken können. Denn dann wäre das durch die Planung verfolgte Ziel bereits jetzt erfüllt und die Festsetzung eines Lebensmitteleinzelhandels würde sich erübrigen. Diese Prüfung ist nicht zuletzt auch im Interesse der Gemeinde, um leerstehende Gebäude zu verhindern und somit das Ortsbild zu erhalten.

3. Dem Vorhaben stehen zudem umweltrechtliche Aspekte entgegen. So wurden auf dem Flst. Nr. 500/1 neben Fledermäusen auch Feuersalamander und Kreuzottern gesichtet. Beide Arten sind gem. § 7 Abs. 2 S. 1 Nr. 13 c) BNatSchG besonders geschützt. Zu diesen Arten finden sich in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung keine Ausführungen, obwohl § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu beachten ist. Insofern regen wir an, erneut das Gebiet zu begutachten.

4. Die bislang festgesetzten Baulinien, die nicht zuletzt auch dem Schutz der Umgebungsbebauung dient, sollten beibehalten werden. Ferner bestehen Bedenken hinsichtlich der Höhe und Kubatur des geplanten, langgestreckten Gebäudekomplexes. Auf ein zusätzliches Staffelgeschoss sollte verzichtet werden.

er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss.

BV: Wird nicht gefolgt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet nur „spärlich als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet“ ist. Lediglich die Betroffenheit von Fledermäusen konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher wurden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes, die eine eigene Ortsbegehung vorgenommen haben, folgen den Ausführungen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

BV: Wird nicht gefolgt.

Die in der Baulinienplanaufhebung der Schmiechastraße zwischen Brunnen- und Schillerstraße aus dem Jahr 1953 und in der Ortsbauplanänderung an der Schwabstraße aus dem Jahr 1960 festgesetzte Baulinie entlang der Flurstücksgrenzen an der Hauptstraße, sowie zurückgesetzte Baulinie mit Vorgartenbereich an der Bodelschwingstraße und der Brunntalstraße bleiben durch die festgesetzten Baugrenzen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche unverändert. Die Höhen wurden mit dem umgebenden Bestand abgestimmt. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe

5. Als Alternative zur beabsichtigten Planung kommt eine Erweiterung des Gebäudes Riegelwiesen 9, Albstadt-Onstmettingen in Betracht, in dem sich bereits ein Lebensmitteleinzelhandel befindet. Das Gebäude befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Im gleichen Zug mit der Erweiterung könnte das mittlerweile baufällig gewordene Gebäude saniert werden. Hierdurch würde zum einen verhindert werden, dass das Gebäude im Falle der Realisierung der Planung leer stünde und zum anderen könnte die Inanspruchnahme neuer Flächen auf ein Minimum beschränkt werden, wodurch die Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen im Außenbereich verhindert werden könnte.

Durch diese Planung könnten die mit der Planung verfolgten Ziele der Gemeinde ebenfalls erreicht werden, wobei dieser Alternative auch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung beitragen würde. Der vorhandene Lebensmittelmarkt, der sich nur unweit von dem jetzt geplanten Markt befindet, könnte die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in gleicher Weise erfüllen. Der jetzt geplante Markt befände sich lediglich ca. 400 m weit entfernt von dem bisherigen Nettomarkt in Richtung Ortszentrum auf dem Grundstück Riegelwiesen 9. Die Erreichbarkeit und Fußläufigkeit verbessert sich zwar für die im Zentrum lebende Bevölkerung, nicht jedoch für die, die sich um den jetzigen Nettomarkt befindet. Denn auch hier findet sich in der Umgebung Wohnbebauung. Auch in diesem Bereich wäre die fußläufige und die ältere Bevölkerung negativ betroffen, sollte der Markt verlegt werden. Das Ziel Schaffung von Wohnraum könnte auch realisiert werden, wenn die Nutzung im Erdgeschoss eine andere, bspw. eine soziale oder kulturelle Nutzung wäre. Weil die Gemeinde ohnehin die Planung eines Kindergartens beabsichtigt, würde sich das Gelände hierfür bestens eignen.

überschreitet das höchste Bestandsgebäude im Gebiet um rund 2m. Die Gebäudehöhe des Einwenders wird, aufgrund der topographisch Lage, um rund 2,5 m überschritten. Aufgrund der großen Abstände zu benachbarten Gebäuden sind keine Beeinträchtigung der benachbarten Anwohner zu befürchten.

BV: Wird nicht gefolgt.

Die Verpflichtung der Gemeinde, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in einer Weise zum Ausgleich zu bringen, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, kann auch die Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsalternativen erforderlich machen. Das ist bspw. der Fall, wenn es um die Erweiterung des bisherigen Siedlungsbereichs durch Ausweisung eines Neubaugebiets in die eine oder andere Richtung oder um die Planung einer öffentlichen Einrichtung geht oder wenn Privatgrundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf, als Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden sollen. In welchem Verfahrensstadium ungeeignete Alternativen ausgeschieden werden können, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Daher kann die Gemeinde stufenweise vorgehen und schon in einem frühen Verfahrensstadium Alternativen, die ihr auf der Grundlage einer Grobanalyse als weniger geeignet erscheinen, ausscheiden. Der Verzicht auf eine (eingehendere) Ermittlung von Alternativen ist bei einem solchen Vorgehen nicht zu beanstanden. Das Grundstück Riegelwiesen 9 scheidet als geeignete

| | |
|--|---|
| <p>6. Eine weitere Alternative stellt die Möglichkeit dar, eine Fläche für eine gewerbliche Nutzung in Form eines Lebensmitteleinzelhandels an der Stadtgrenze festzusetzen und den ohnehin beabsichtigten Kindergarten auf dem jetzigen Plangebiet zu realisieren.</p> <p>Wie bereits erläutert, könnte die Wohnnutzung auch bei dieser Variante realisiert und somit die nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden. Lebensmittelgeschäfte befinden sich regelmäßig am Ortsrand und stehen der Entwicklung von Ortschaften nicht entgegen, was sich durch Vergleiche mit anderen Gemeinden zeigt, deren Lebensmittelmärkte sich ebenfalls am Stadtrand befinden. Gleichzeitig könnten kleine zentrale Gewerbebetriebe für die Grundversorgung der älteren und der fußläufigen Bevölkerung sorgen.</p> | <p>Standortalternative von vornherein aus. Aufgrund der Flurstücksgröße ist an diesem Standort keine Erweiterung möglich. Im Übrigen handelt es sich bei diesem Grundstück um ein Privatgrundstück, das vom Netto nur als Mieter genutzt wird. Unabhängig davon ist der jetzt gewählte Standort aufgrund seiner innerörtlichen Lage deutlich geeigneter als Standort in Ortsrandlage. Denn hierdurch kann ein größeres Einzugsgebiet abgedeckt werden. Ferner kann der gewählte Standort in innerörtlicher Lage für die Grundversorgung der älteren Bevölkerung fußläufig deutlich leichter erreicht werden.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Ziel der Stadt Albstadt ist es, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortskern zu holen. Denn ein Standort in innerörtlicher Lage ist für die Grundversorgung der älteren Bevölkerung deutlich geeigneter, da er fußläufig deutlich leichter erreicht werden kann. Ferner soll eine weitere, großflächige Versiegelung, wie sie für einen Lebensmittelmarkt in der Größe notwendig wäre, im Außenbereich vermieden werden. Es wird also von der Stadt ein städtebaulich integrierter Standort angestrebt. Außerdem benötigt ein Lebensmittelmarkt einen besonders hohen Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze. Dafür bietet sich eine bereits vorbelastete, voll erschlossene Fläche – wie hier – mehr an, als ein Standort auf der grünen Wiese.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p> |
|--|---|