

Bebauungsplan „Bodelschwinghstraße / Brunnentalstraße“, Albstadt-Onstmettingen

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 18.10.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.	
1. IHK Reutlingen	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 18.10.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 18.10.2019	
Die Stellungnahme vom 22.07.2019 wird aufrechterhalten. 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.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 29.10.2019	
Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-05562 vom 23.07.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die geotechnischen Hinweise des LGRB wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung in die Planunterlagen aufgenommen. Andere Anmerkungen wurden nicht vorgebracht. BV: Wird zur Kenntnis genommen.

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. 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. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.	Auf die Beachtung des § 78b WHG wird bereits im Textteil hingewiesen. BV: Wird zur Kenntnis genommen. Die HQ-100 und HQ-extrem Bereich sind bereits in der Planzeichnung eingezeichnet. BV: Wird zur Kenntnis genommen. BV: Wird zur Kenntnis genommen. BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 14.11.2019	
Mit dem o. g. Bebauungsplan sind auf einer innerörtlichen Brachfläche ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ und ein Urbanes Gebiet geplant. Der Regionalverband begrüßt die Maßnahme der Innenentwicklung und hat zum Vorhaben am 18.07.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Die Anregungen von Regionalverband und Regierungspräsidium wurden im aktuellen Entwurf aufgenommen. Wie besprochen, soll im Rahmen der aktuell anstehenden 5. Regionalplanänderung das Vorranggebiet für Einzelhandel, in der Raumnutzungskarte als „GZ“ gekennzeichnet, dahingehend angepasst werden, dass der Vorhabenstandort enthalten ist. Der Standort liegt in zentraler Lage im Ortskern. Durch die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom südlichen Ortsrand wird die verbrauchernahe und fußläufige Nahversorgung	

verbessert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche begrüßen wir auch ausdrücklich das Wohnen über dem Lebensmittelmarkt. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 21.11.2019	
<u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Unsere vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. <u>Wasser- und Bodenschutz</u> <u>Grundwasserschutz</u> Unsere Belange sind berücksichtigt. <u>Oberirdische Gewässer</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es zu empfehlen, den Überflutungsbereich, wie im Bestand, von Bebauung freizuhalten. Auch wenn die Ausweisung der Baugrenzen innerhalb des HQ100 Überschwemmungsgebiets weiter vorangetrieben werden, gilt hier grundsätzlich ein Errichtungsverbot von baulichen Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG). Ob vom Errichtungsverbot im Einzelfall befreit werden kann, ist später auf Baugesuchsebene zu prüfen; hierfür müssten die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG vorliegen. Der Retentionsraumverlust soll, wie im Textteil beschrieben, durch eine Maßnahme an der Schmiecha ausgeglichen werden. Aus diesem Grund und der Tatsache, dass viele Flächen der Stadt Albstadt von festgesetzten Überschwemmungsgebieten betroffen sind, wird empfohlen ein Hochwasserschutzregister zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gemäß Gewässerentwicklungsplan der Stadt Albstadt vom 10.12.1999 sollen im Vorhabensbereich die Befestigungen des Böschungsfußes entfernt, sowie standortfremde Nadelgehölze beseitigt werden. Die Ausweisung des Bebauungsplans sollte dafür genutzt werden den Gewässerökologischen Zustand der Schmiecha zu verbessern. Gemäß § 38 WHG und § 29 WG ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen, sonstigen Anlagen und Auffüllungen	BV: Wird zur Kenntnis genommen. BV: Wird zur Kenntnis genommen. Die unter Ziff. 4 der Textlichen Festsetzungen getroffene Aussagen „Bauliche Anlagen wie Zufahrten, Wege usw. sind zulässig.“, die sich auf den Gewässerrandstreifen bezieht, wird aus den Festsetzungen herausgenommen. Sollten solche Anlagen geplant sein, ist ihr Errichtung auf Baugesuchsebene zu prüfen. Die Erstellung eines Hochwasserschutzregisters wird intern, in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Zollernalbkreis überprüft. BV: Wird teilweise gefolgt.

freizuhalten. Dies gilt auch für sonstige Anlagen wie Zufahrten und Wege (§ 29 Abs. 3 Ziffer 2 WG). Insofern halten wir die unter Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen getroffene Aussage („Baulichen Anlagen wie Zufahrten, Wege usw. sind zulässig.“) für nicht vereinbar mit dem (höherrangigen) Wasserrecht. Vielmehr wäre bei einem konkreten Vorhaben zu prüfen, ob die Tatbestände für eine Befreiung vom Gewässerrandstreifen im Einzelfall vorliegen (§ 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG). <u>Hinweis:</u> Das geplante Vorhaben befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen). <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Textteil zum Bebauungsplan „Bodelschwinghstraße/Brunnentalstraße“ unter Punkt 9.3 ausführlich dargelegt. Das abschließende Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.	
---	--

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Bürger/in 1	
Schreiben vom 15.11.2019	
Am 16.05.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße/Brunnentalstraße“ Albstadt-Onstmettingen bekannt gemacht und die allgemeinen Ziele erläutert. Der vorgesehene Bebauungsplan dient der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes sowie eines urbanen Gebiets. 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. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Bodelschwinghstraße/Brunnentalstraße“ geben wir namens und	

in Vollmacht unserer Mandanten folgende Stellungnahme ab: 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. 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, 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 Lärmimmissionssituation 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.	Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Einwender als Anwohner an das angrenzende Plangebiet aufgrund der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Zunahme des Verkehrs und des Lärms in unzumutbarer Weise betroffen sein sollen. Hinsichtlich des Mülls ist eine solche unzumutbare Betroffenheit ebenso wenig ersichtlich. BV: Wird nicht gefolgt. 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 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
---	--

1.2. Zu befürchten ist außerdem, dass der Lebensmittelhandel, angrenzend an den im Norden gelegenen Park, zum Alkoholkauf 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. Alkoholisierte 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 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	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 zur Kenntnis genommen. 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 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
---	---

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 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.	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 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
--	---

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. 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	Bebauungsplan festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes, die eine eigene Ortsbegehung vorgenommen hat, folgt 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 die zurückgesetzte Baulinie mit Vorgartenbereich an der Bodelschwingstraße und der Brunnentalstraße bleiben durch die festgesetzten Baugrenzen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche unverändert. Die Höhen wurden mit dem umgebenden Bestand abgestimmt. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe überschreitet das höchste Bestandsgebäude im Gebiet um rund 2m. Die Gebäudehöhe des Einwenders wird, aufgrund der topographischen 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 Wichtigkeit in einem angemessenen
---	--

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- und 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.

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 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.

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.
- 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.

BV: Wird nicht gefolgt.

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.

BV: Wird nicht gefolgt.