

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 086/2020

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

29.04.2020

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Zwischen Theodor-Groz- und Kientenstraße", Albstadt-Ebingen
- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.05.2020	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	28.05.2020	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren wird im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 30 Tagen während der üblichen Dienststunden durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen: Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr: Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr: Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen: Euro

Haushaltsmittel 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

Die Firma „Lidl“ betreibt seit dem Jahr 1999 Ihre Filiale in einem Mietobjekt an der Theodor-Groz-Straße in Albstadt-Ebingen. In jüngster Vergangenheit konnte die Gewerbeimmobilie auf der gegenüberliegenden Straßenseite erworben werden mit der Absicht, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Zuge des Neubaus eines modernen, nachhaltigen und kundenfreundlichen Filialtyps zu verlagern.

Ein modernes Ladenkonzept mit größerem Eingangsbereich, breiteren Gängen und einer großzügigeren Warenpräsentation soll den Kunden ein bequemes und zeitgemäßes Einkaufen und den Mitarbeitern ein sicheres Arbeiten ermöglichen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche von rd. 1.030 m² am bisherigen Standort auf geplante rd. 1.450 m² erweitert.

Der Neubau und die Neuordnung entspricht den Anforderungen des Marktes und trägt zu einer nachhaltigen Aufwertung und Sicherung des seit Jahren an diesem Standort vorhandenen Lebensmittelmarktes mit seiner guten Erreichbarkeit und Kundenbindung bei.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt mit dem vollständigen Abbruch der Altimmobilien und dem geplanten Filialneubau eine umfassende Erneuerung des Projektareals. Im Zusammenwirken mit dem angrenzend geplanten Neubau des Kauflands ergibt sich die Chance einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches an der Theodor-Groz- und Kientenstraße und nicht zuletzt auch die Chance einer erheblichen Verbesserung und qualitativen Aufwertung der Versorgungsinfrastruktur und der Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

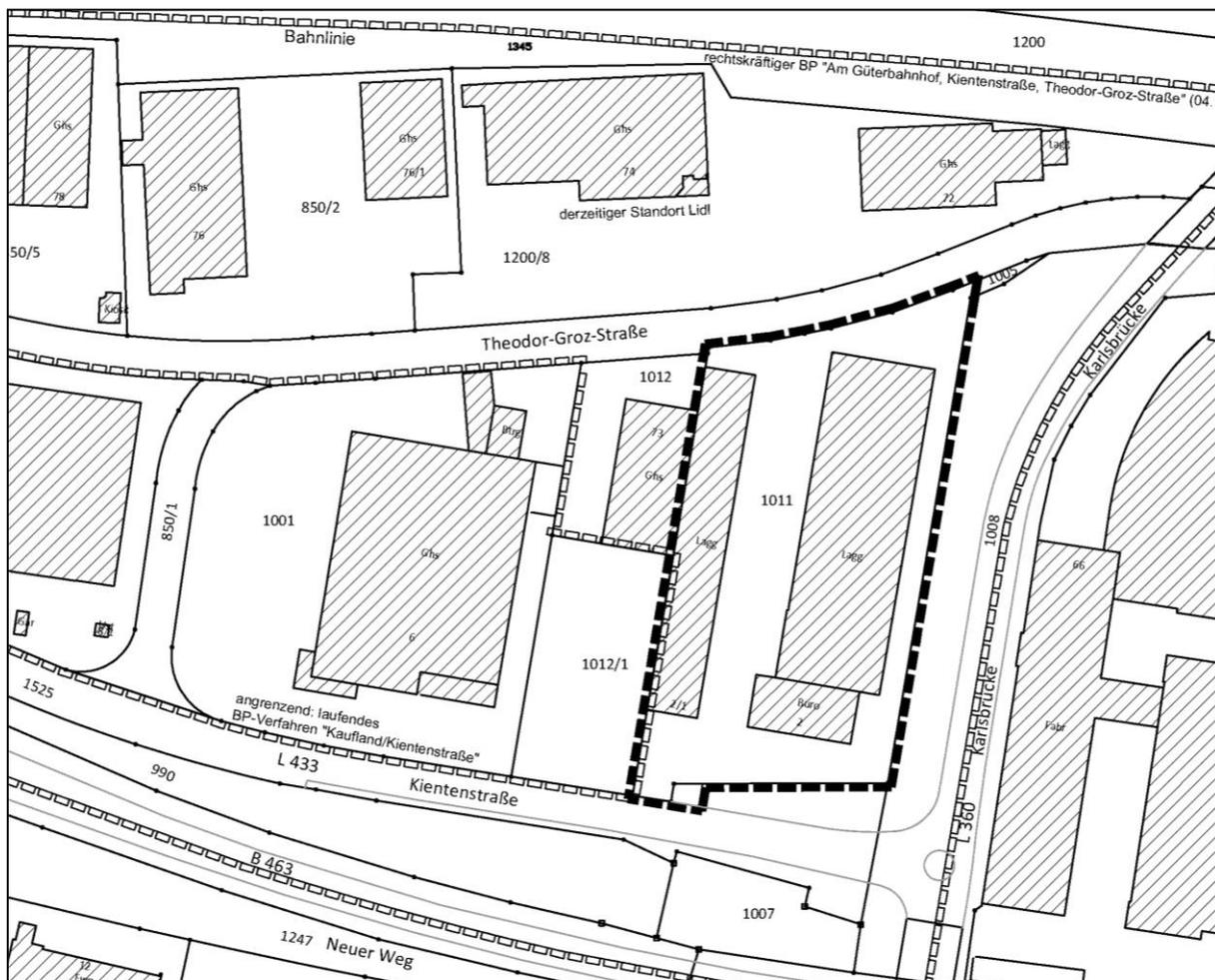
Für den Planbereich gilt die seit dem 04.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“, die das Grundstück als Gewerbegebiet ausweist. Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist und da auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und weiterer Festsetzungen Anpassungsbedarf besteht, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und klare Rahmenbedingungen für das Neubauvorhaben zu schaffen.

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Größe von rd. 0,71 ha (7.073 m²) umfasst im Wesentlichen das zur Neubebauung vorgesehene Flurstück Nr. 1011. Die Fläche beinhaltet die bisher auf dem privaten Gewerbegrundstück gelegene Trasse des Gehweges entlang der Theodor-Groz-Straße, die im Rahmen der Planänderung öffentlich gewidmet und in städtisches Eigentum überführt wird. Im Bereich der Kientenstraße befindet sich die bestehende Ein-/Ausfahrt teilweise auf städtischem Grundstück, was im Rahmen der Planänderung durch die Einbeziehung einer ca. 35 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1525 ebenfalls bereinigt werden soll.

Das Plangebiet wird im Norden von der Theodor-Groz-Straße, im Westen von den Märkten der Firmen Fressnapf und Kaufland, im Süden von der Kientenstraße und im Osten von einer Böschung, auf deren Rücken die Karlsbrücke verläuft, begrenzt. Westlich angrenzend plant die Firma Kaufland den Abriss und Neubau ihres bestehenden Marktes (laufendes Bebauungsplanverfahren „Kaufland/Kientenstraße“). In diesem Zusammenhang soll auch der Extra-Baumarkt abgerissen werden. Südlich der Kientenstraße befindet sich ein Parkplatz und im weiteren Verlauf die B 463. Nördlich der Einzelhandelsnutzungen an der Theodor-Groz-Straße verläuft die Bahnlinie. Östlich der Karlsbrücke liegen die Produktionsanlagen der Firma Groz-Beckert.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan.



Lageplan: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Bebauungskonzept

Die bisher auf dem Grundstück befindlichen Gewerbeimmobilien werden vollständig abgebrochen.

Der Neubau, der nach aktueller Planung eine Bruttogeschoßfläche von rd. 2.500 m², eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² und eine Ausdehnung von ca. 30 x 75 m aufweist, wird im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze zur Böschung der Karlsbrücke angeordnet.

Insgesamt sind 119 Kundenstellplätze (mit 2,70 m Breite und einige Sonderstellplätze mit 3,50 m Breite) vorgesehen, welche an der Westseite und im Norden des Marktes angeordnet werden sollen.

Der Kundeneingang wird sich im nordwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes befinden. Entsprechend der bereits bestehenden Grundstückerschließung ist die Zufahrt sowohl von der Theodor-Groz-Straße als auch von der Kientenstraße aus vorgesehen.

Das architektonische Konzept beinhaltet ein modernes Erscheinungsbild, ökologisches Bauen und aktuelle Technik zur Energieeinsparung. Das neue Filiationkonzept enthält einen nach oben offenen Verkaufsraum (ohne abgehängte Decke) mit niedrigeren Verkaufsregalen sowie breitere Gänge. Desweiteren werden Lager- und Nebenräume auf die aktuellen Erfordernisse und behördlichen Vorgaben erweitert und errichtet (neue Kühlräume und größere Lagerbereiche; Personalräume: Umkleide-, Aufenthalts- und Besprechungsräume für eine höhere Mitarbeiteranzahl).

Das Bebauungskonzept ergibt sich aus der Anlage A_03.

Bebauungsplanverfahren

Da das Vorhaben den Zielen der Innenentwicklung dient, nämlich der Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes durch die Neuordnung einer Bestandsfläche, und da zudem die weiteren Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, kann die Bebauungsplanänderung nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Um bereits frühzeitig im Verfahren die Behörden und die Öffentlichkeit einzubinden, soll ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz ist das Plangebiet Teil der im Bereich Theodor-Groz- und Kientenstraße ausgewiesenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Insofern entspricht die geplante Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB und trägt durch die Ausweisung der bisherigen Gewerbefläche als Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelmarkt“ zur plangemäßen Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans bei.

Belange der Raumordnung

Die Stadt Albstadt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Projektstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011/2018 sowie dem Regionalplan Neckar-Alb. Damit liegen die Voraussetzungen einer Ansiedlung bzw. Verlagerung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich vor.

Für eine qualifizierte Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen (Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Albstadt und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung), wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erstellt.

Verkehr

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr, auch im Zusammenwirken mit den Veränderungen des Kaufland-Neubaus, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt.

Im Rahmen einer Verkehrsschau durch die Verwaltung konnte nicht ausgeschlossen werden, dass die Vielzahl der Verkehrsbeziehungen (u.a. Ein- und Ausfahrten „Lidl“, „Kaufland“ und gegenüberliegendem Parkplatz) in dem kurzen Teilabschnitt der Kientenstraße zwischen Kreisverkehr „Karlsbrücke“ und Kreisverkehr „Anschluss B 463“ insbesondere durch die Linksabbiegevorgänge zu Konflikten führen könnten. Hinsichtlich der Verkehrsanbindung des Bauvorhabens bleibt das Ergebnis des Verkehrsgutachtens abzuwarten. Der dargestellten Verkehrsführung wurde mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Firma „Lidl“ bei abweichendem Ergebnis des Verkehrsgutachtens oder bei anhaltenden Konflikten in der Verkehrsabwicklung nach Realisierung des Bauvorhabens zu Änderungen in der Verkehrsanbindung/Verkehrsführung bereit ist.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB wird von einem formalen Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB und einer Eingriffs-Kompensationsbilanz abgesehen. Erforderlich ist jedoch eine qualifizierte Analyse der Umweltbelange einschließlich artenschutzfachlicher Prüfung nach § 44 BNatschG. Ein Fachbüro wurde hierfür beauftragt, die Untersuchungen sind in Arbeit.

Die Ergebnisse der genannten Fachgutachten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung einschließlich der begleitenden Fachplanungen und Gutachten trägt der Vorhabenträger.