

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 097/2020

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

28.05.2020

**Betrifft: Bebauungsplanänderung "Kaufland / Kientenstraße", Albstadt-Ebingen  
- Auslegungsbeschluss -**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	16.06.2020	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	25.06.2020	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Die zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage A\_03\_Abwägungstabelle aufgeführt behandelt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf „Kaufland / Kientenstraße“, Albstadt-Ebingen und den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaufland / Kientenstraße“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen für die Dauer von mindestens 30 Tagen durchgeführt. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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

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 entgegen zu wirken, 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 m<sup>2</sup> auf ca. 5.100 m<sup>2</sup> erweitert. Regionalplanerisch stellt die Kaufland-Filiale einen großflächigen Einzelhandelbetrieb dar und ist somit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig.

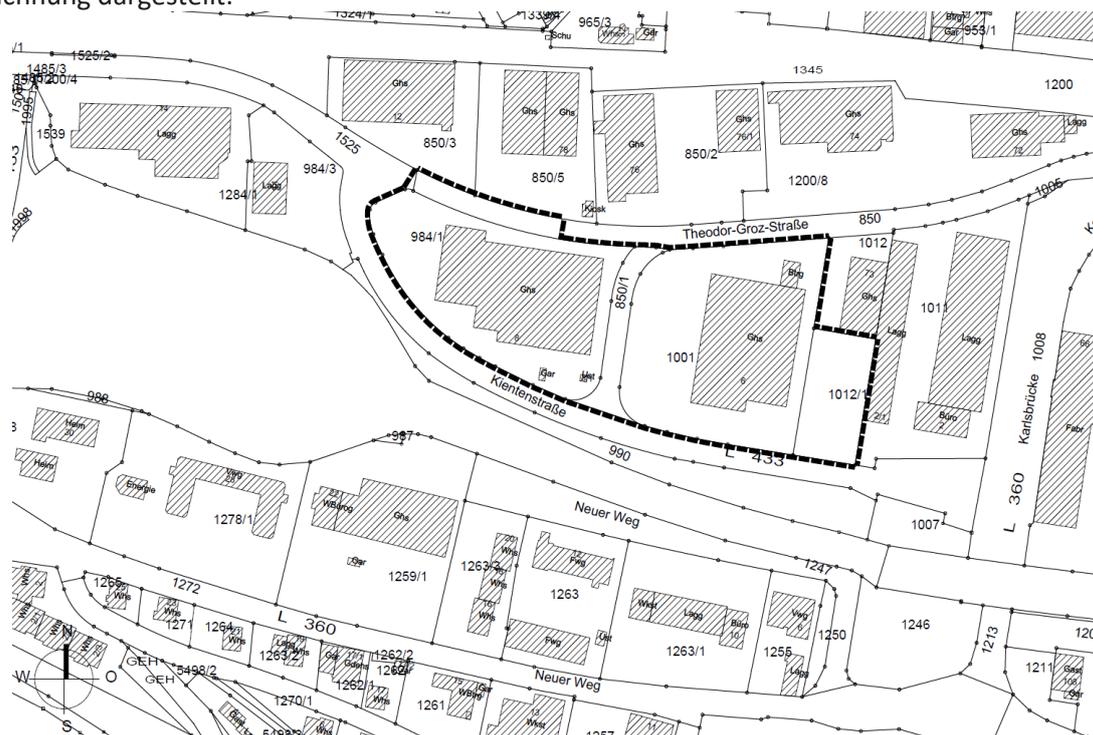
Das Bauvorhaben ist mit den derzeit für diese Grundstücke gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“ (rechtskräftig seit 04.10.1980) nicht umsetzbar. Um für diese Grundstücke eine angemessene Bebauung entsprechend der vorgesehenen 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.

Nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden die innerstädtischen Grundstücke einer sinnvollen Bebauung zugeführt und damit der Einzelhandelstandort 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.

## Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortszentrums von Ebingen in einem Gewerbegebiet. Er wird durch die Theodor-Groz-Straße im Norden und die Kientenstraße im Süden begrenzt. Im Osten grenzen die Grundstücke bestehender Betriebe an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 984/1; 850/1; 1001; 1012/1; 1525 (teilweise) sowie 850 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,83 ha. Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



## **Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung „Kaufland/Kientenstraße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erschließung des Bauvorhabens ist über die Theodor-Groz-Straße im Norden und die Kientenstraße im Süden gesichert.

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.10.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden im Zeitraum vom 09.03.2020 bis 07.04.2020 durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Situation wurde eine erweiterte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.05.2020 bis 22.05.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 02.03.2020 wurden folgende wesentliche Ergänzungen vorgenommen:

- **Maßnahme Fledermäuse**

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zeitliche Beschränkungen für die Gehölzfällungen und Gebäudeabbrüche festgesetzt sowie die Gebäude vor Abbruch auf potenzielle Strukturen für Fledermäuse untersucht. Bei Bedarf sind Ersatzquartiere für Fledermäusen anzubringen.

- **Verschmelzung der Grundstücke**

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet nur dann zulässig, wenn in dem Plangebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb möglich ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist. Da im Plangebiet derzeit mehrere vorhabengeeignete Grundstücke bestehen, kann die festgesetzte Verkaufsflächenbeschränkung nicht als grundstücksbezogene und damit als vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden.

Um der aktuellen Rechtsprechung zu entsprechen, wird die Verschmelzung der vorhabengeeigneten Grundstücke zu einem einzigen Grundstück beantragt und bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

In der Planzeichnung sind die künftig entfallenden Grundstücksgrenzen entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren wurden Hinweise zu Altlasten, Geotechnik und Denkmalschutz im Schriftlichen Teil der Bebauungsplanänderung ergänzt bzw. neu gefasst.