

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 063/2021

Stadtplanungsamt

13.04.2021

**Betrifft: Bebauungsplan "Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße", Albstadt-Onstmettingen und örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan. Hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Planentwurf, Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	29.06.2021	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	05.07.2021	N	Empfehlung	
Gemeinderat	15.07.2021	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Albstadt-Onstmettingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan aufgestellt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.06.2021, dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 29.06.2021, und der Begründung vom 29.06.2021 wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.06.2021, dem Schriftlichen Teil (Teil B 2) vom 29.06.2021, und der Begründung vom 29.06.2021 wird zugestimmt.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Albstadt-Onstmettingen sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wird im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### 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

### I. Sachlage

Die ADO GmbH & Co. KG aus 72336 Balingen hat die Flurstücke 500, 501, 500/1 und 494 erworben. Sie plant auf dem ehemaligen Ammann & Drescher-Areal in 72461 Albstadt-Onstmettingen den Neubau eines Marken-Discount Netto und Bäckerei-Café mit 21 Wohneinheiten mit überdachten Stellplätzen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für dieses Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“ erforderlich. Das Plangebiet war vor der Projektierung des o.g. Vorhabens dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Auf dieser Basis lagen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben nicht vor. Daher wurde zunächst der Bebauungsplan „Bodelschwinghstraße/Brunntalstraße“ aufgestellt. Da dieser Bebauungsplan möglicherweise an abwägungsbeachtlichen Fehlern leidet, ist für die Verwirklichung des o.g. Vorhabens die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird nun die Voraussetzung für eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom südlichen Ortseingang von Onstmettingen in die zentrumsnahe Lage geschaffen. Eine Verlagerung wird städtebaulich befürwortet, da der Lebensmittelmarkt im Plangebiet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Onstmettingen verbessern wird. Durch die zentrale Lage ist er zudem fußläufig besser erreichbar. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die stetig älter werdende Bevölkerung, die weniger mobil ist, wichtig. In Kombination mit Räumlichkeiten für eine Bäckerei mit angegliedertem Café wird so der Bedarf an Lebensmitteln zentrums- und bevölkerungsnah abgedeckt.

Der neue Standort ermöglicht es den Lebensmittelmarkt insgesamt attraktiver zu gestalten, mit dem Ziel die Marktfähigkeit entsprechend dem Wettbewerb aufrecht zu erhalten und der Gefahr eines Kundenabflusses an modernere Standorte entgegen zu wirken. Mit dem Neubau geht eine Verkaufsflächenerweiterung einher. Insgesamt wird die Verkaufsfläche von ursprünglich ca. 800m<sup>2</sup> (ohne Bäckerfiliale) am alten Standort auf insgesamt ca. 975m<sup>2</sup> (mit Bäckerfiliale) am neuen Standort erweitert. Regionalplanerisch stellt dieser Lebensmittelmarkt mit Bäckerei demnach einen großflächigen Einzelhandelbetrieb dar, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Die durch den Lebensmittelmarkt versiegelte Fläche kann nachhaltiger genutzt werden, indem in den oberen Geschossen Wohnungen realisiert werden. Dadurch wird neuer Wohnraum geschaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

### II. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Albstadt-Onstmettingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,16 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

429/1, 491 (teilweise), 494, 495, 500, 500/1, 500/2, 501, 502, 503/4, 503/6, 518 (teilweise) und 512/2

Das Plangebiet wird begrenzt:

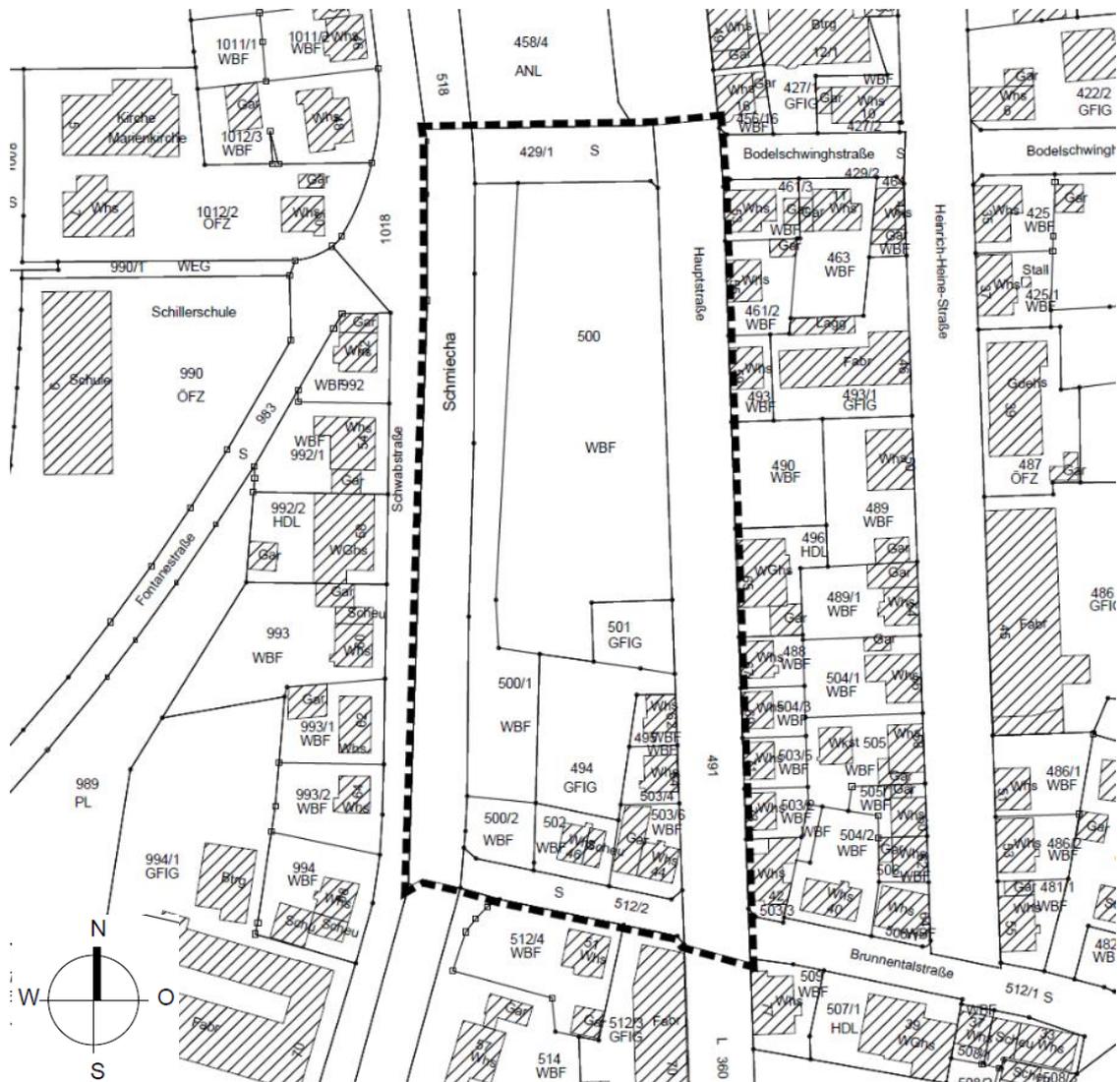
Im Norden: durch die Bodelschwinghstraße

Im Osten: durch die Hauptstraße

Im Süden: durch die Brunntalstraße

Im Westen: durch das Gewässer der Schmiecha und die Schwabstraße

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



### III. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Brachfläche handelt, die wieder nutzbar gemacht wird, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Verfahrensschritt durchgeführt. Es ist eine Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz, berichtigt am 22.10.2020, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche aus. Die Berichtigung wurde dem Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 11.06.2021 zur Kenntnis gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel & Wohnen“ und das Urbane Gebiet sind damit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung hinsichtlich der Ausweisung einer gemischten Baufläche (W) im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs (Hauptstraße / Brunntalstraße) angepasst.

**Anlagen:**

- Planzeichnung (Teil A), Plan Nr. 1 vom 29.06.2021
- Schriftlicher Teil (Teil B) vom 29.06.2021
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.06.2021
- Umweltinformation zur Berücksichtigung der Umweltbelange vom 16.06.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 16.06.2021
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung vom 16.06.2021
- Schalltechnische Untersuchung vom 05.05.2021, ergänzt am 14.06.2021
- Aufbereitung der Verkehrskennndaten für die schalltechnische Untersuchung vom 14.06.2021
- Stellungnahme nach § 78 Abs. 3 WHG vom 05.05.2021
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters vom 01.08.2019
- Hydraulische Berechnung zum Bauvorhaben Netto in Albstadt-Onstmettingen vom 08.07.2021