

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 147/2021

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

02.09.2021

Betrifft: Bebauungsplan "Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße", Albstadt-Onstmettingen und Örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan
- Beschluss über die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen -
- Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	14.09.2021	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	20.09.2021	Ö	Vorberatung	
Gemeinderat	30.09.2021	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Albstadt-Onstmettingen, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 14.09.2021 aufgeführt, behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Albstadt-Onstmettingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.09.2021 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 14.09.2021 wird als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“, Albstadt-Onstmettingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 14.09.2021 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 14.09.2021 werden als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Örtlicher Bauvorschriften mit Datum vom 14.09.2021 wird festgestellt.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt zu machen.

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 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, eine Bäckerei mit Cafe sowie 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 im Rahmen einer Normenkontrolle vor dem Verwaltungsgericht Mannheim angegriffen werden könnte, ist für die Verwirklichung des o.g. Vorhabens die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“ zweckmäßig.

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. 800m² (ohne Bäckerfiliale) am alten Standort auf insgesamt ca. 975m² (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.

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:

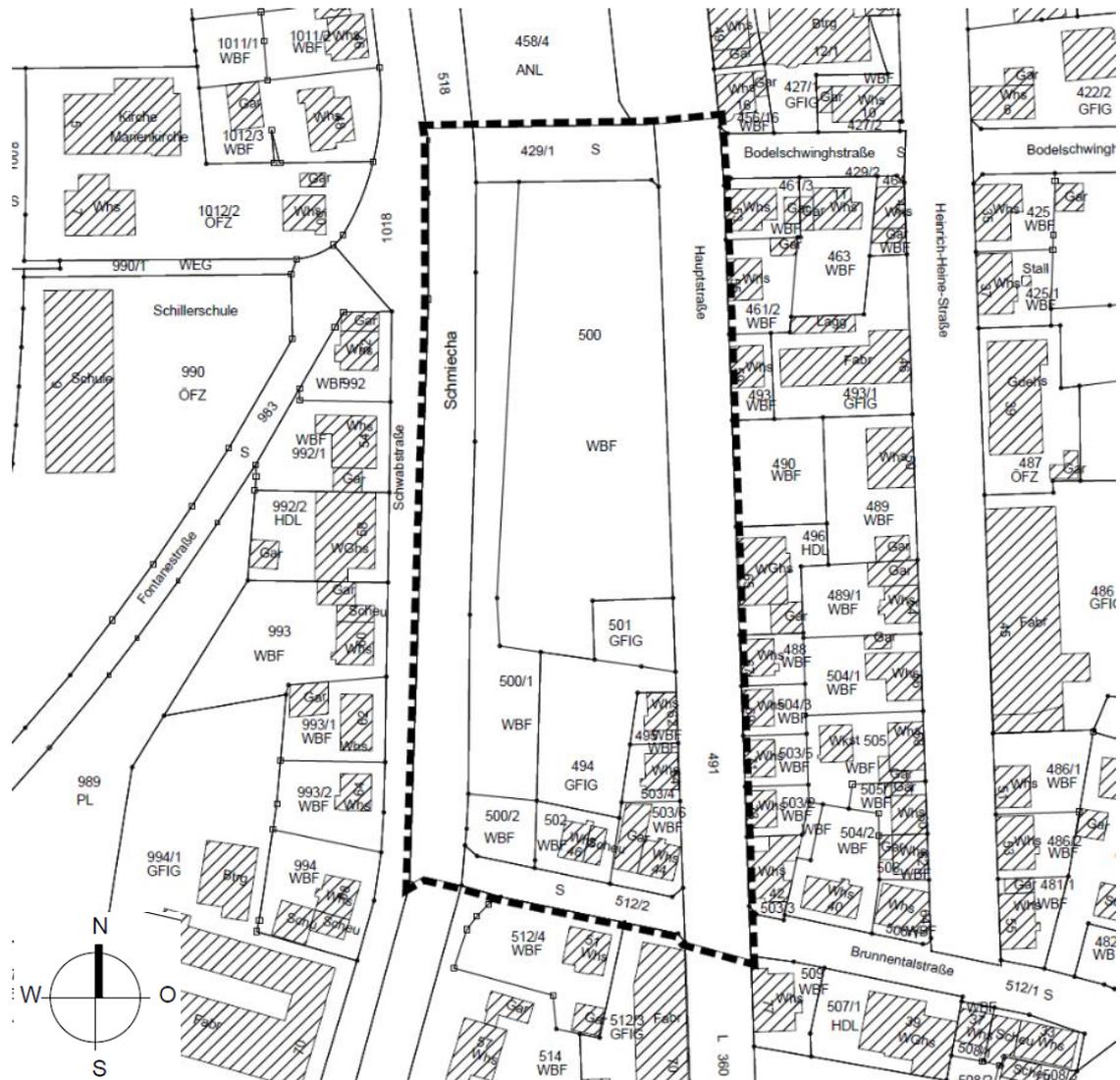
Im Norden: durch die Bodelschwinghstraße

Im Osten: durch die Hauptstraße

Im Süden: durch die Brunntalstraße

Im Westen: durch die Schmiecha und Schwabstraße

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.07.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden wurden im Zeitraum vom 26.07.2021 bis 25.08.2021 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Gegenüber dem Entwurf mit Datum vom 29.06.2021 ergab sich eine redaktionelle Ergänzung des Hinweises zur Geotechnik. Sowie eine Anpassung der Lärmpegelbereiche aufgrund der Ergänzung der Verkehrskenndaten und der Schalltechnischen Untersuchung (s.u.).

Die Umweltinformation sowie die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nochmals um Aussagen zum Biber, Reptilien und dem Feuersalamander ergänzt.

Zudem wurden die Verkehrskenndaten sowie die schalltechnische Untersuchung ebenfalls aufgrund eingegangener Stellungnahmen von Seiten der Bürger nochmals aktualisiert.

Ergänzung der Verkehrskenndaten:

Die Ergebnisse der Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2019 zeigen eine auffällig hohe Schwerverkehrsbelastung auf der Bodelschwinghstraße. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Albstadt wurden daher nachträglich Verkehrserhebungen an den nachfolgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- KP 01: Hauptstraße (L 360) / Bodelschwinghstraße
- KP 02: Bodelschwinghstraße / Schwabstraße

Die Verkehrskenndaten wurden am Donnerstag, den 22. Juli 2021, in der Zeit zwischen 06.00 bis 10.00 Uhr [Kfz/4 h] und von 15.00 bis 19.00 Uhr [Kfz/4 h] erhoben.

Der Vergleich der Kennwerte zeigt im Jahr 2021 deutlich geringere Schwerverkehrbelastungen auf der Bodelschwinghstraße und der Hauptstraße. Zudem ist für den Querschnitt der Schwabstraße im Jahr 2021 insgesamt eine deutlich höhere Verkehrsbelastung, allerdings auch ein deutlich geringerer Anteil an Schwerlastverkehr festzustellen. Für diese drei Querschnitte werden die aktuellen Kennwerte aus dem Jahr 2021 zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Verkehrsverteilung bei der Vergleichsvariante (planungsrechtlich zulässiges Mischgebiet) wird nicht mehr davon ausgegangen, dass der gesamte Schwerlastverkehr über die Schwabstraße zu- und abfährt. Vielmehr wird die Verkehrsverteilung für Lkw in gleicher Weise in Ansatz gebracht wie diese im jetzigen Bestand vorzufinden ist. Für das Pkw-Verkehrsaufkommen der Nutzungen der Vergleichsvariante wird weiterhin dieselbe Verkehrsverteilung wie in der Planungsvariante (Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei mit Café) in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis ergeben sich keine signifikanten Erhöhungen der bisher ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken. Insbesondere in der Schwabstraße sind die Verkehrsstärken bereits im Bestand höher als ursprünglich angenommen. (Neue Verkehrszahlen in der Schwabstraße im Bestand: 1.200 Kfz/24h / ursprüngliche Annahme: 350 Kfz/24h). Nach wie vor ergibt sich jedoch für die Planungsvariante (mit Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei mit Café) für das umliegende Straßennetz ein um ca. 400 Kfz-Fahrten/24 h höheres Verkehrsaufkommen (DTV alle Tage) im Vergleich zur Vergleichsvariante, in der ein Mischgebiet gemäß der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung auf dem Areal angesetzt wurde.

Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung:

Auf Grundlage der neuen Verkehrskennzahlen wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Die neuen Verkehrszahlen ergeben in der Schwabstraße im Bestand schon eine höhere Vorbelastung (1.200 Kfz/24h). Bei der Vergleichsvariante beträgt die Verkehrsbelastung in der Schwabstraße 1.460 Kfz/24h (1.310 Kfz/16h tags und 150 Kfz/8h nachts). Die Verkehrsbelastung der Planungsvariante in der Schwabstraße beträgt 1.540 Kfz/24h (1.430 Kfz/16h tags und 110 Kfz/8h nachts). Die planbedingte zusätzliche Verkehrsbelastung beträgt damit bei der Vergleichsvariante lediglich 260 Kfz/24h und bei der Planungsvariante insgesamt 340 Kfz/24h. Dies ist nur unwesentlich und wirkt sich auf den einwirkenden Straßenverkehrslärm nicht sehr stark aus.

Im Ergebnis sind in der Vergleichsvariante an der umliegenden Bestandsbebauung entlang der Schwabstraße höhere Lärmimmissionen zu erwarten als durch die Planungsvariante. Bei dieser ergibt sich zudem durch die geplante Bebauung teilweise auch eine Schirmwirkung für die Wohngebäude an der Schwabstraße gegen die Lärmimmissionen des Verkehrs von der Hauptstraße. An der Bestandsbebauung in der Schwabstraße ist durch die Planungsvariante gegenüber der Vergleichsvariante somit eine Pegelminderung von $\leq 0,5$ dB(A) zu erwarten. Auch an einigen Bestandsgebäuden entlang der Hauptstraße ist durch die Planungsvariante gegenüber der Vergleichsvariante von einer minimalen Lärmpegelminderung von ca. 0,1 dB(A) auszugehen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm einzuhalten. Daher sind entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen bestimmte Schalldämmmaße durch die Außenbauteile einzuhalten sind. Durch die Aktualisierung der Verkehrskenndaten haben sich im Ergebnis die maßgebenden Pegel nach DIN 4109 und damit auch die entsprechenden Lärmpegelbereiche an einigen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets leicht verändert. Die Festsetzung unter Punkt 1.16.2 „Lärmpegelbereiche (Passive Lärmschutzmaßnahme)“ wurde entsprechend aktualisiert.

Aufgestellt:

Albstadt,

Anlagen:

Planzeichnung (Teil A), Plan Nr. 2 vom 14.09.2021

Schriftlicher Teil (Teil B) vom 14.09.2021 – *Stand 09.09.2021*

Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 14.09.2021 – *Stand 09.09.2021*

Satzungstext vom 14.09.2021

Anlage 1: Umweltinformation zur Berücksichtigung der Umweltbelange vom 16.06.2021 – *ergänzt am 08.09.2021*

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 16.06.2021 – *ergänzt am 03.09.2021*

Anlage 3: Umweltverträglichkeits-Vorprüfung vom 16.06.2021

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung vom 05.05.2021 – *ergänzt am 08.09.2021*

Anlage 5: Aufbereitung der Verkehrskenndaten für die schalltechnische Untersuchung vom 31.08.2021

Anlage 6: Stellungnahme nach § 78 Abs. 3 WHG vom 05.05.2021

zu Anlage 6: Hydraulische Berechnung vom 12.07.2021

Anlage 7: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters vom 01.08.2019

Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 14.09.2021 – *Stand 09.09.2021*