

Vorlage

**Fachbereich 3**

044/2019

Geschäftszeichen: FB3 Te/Bi  
14.03.2019

---

Ältestenrat	01.04.2019	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	10.04.2019	nicht öffentlich	Beratung
Verwaltungsausschuss	08.05.2019	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	15.05.2019	öffentlich	Beschluss

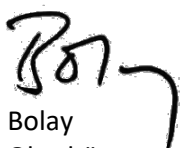
---

### Thema

Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte", Gemarkung Kemnat/Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heumadener Straße West - Ortsmitte"  
 - Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO  
 - Zustimmung zum Planentwurf Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte"  
 - Beschluss über die frühzeitige Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Heumadener Straße West – Ortsmitte“ für den im Lageplan des Fachbereichs 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 16.04.2019 dargestellten Bereich aufzustellen, sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Planbereich „Heumadener Straße West – Ortsmitte“ zu erlassen.
- II. Der von der Verwaltung dargelegten Planung vom 16.04.2019 wird zugestimmt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

gez. Jansen  
FB 3 – Planung/Baurecht

## **Erläuterungen**

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Stärkung und der Erhalt der Versorgungsinfrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges Ziel.

In der Ortsmitte Kemnats befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Nutzung wurde erst vor kurzem weitgehend aufgegeben, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlich wird.

In Kemnat wurde im Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern (2012, Dr. Acocella) insgesamt eine schwächere Einzelhandelsstruktur als in anderen Stadtteilen Ostfilderns festgestellt. Der ansässige Lebensmitteldiscounter (Netto) hat für das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte eine große Bedeutung. Der Lebensmitteldiscounter verfügt derzeit jedoch nur über eine geringe Verkaufsfläche und kaum über Parkmöglichkeiten für Kunden. Es existieren praktisch keine Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort.

Durch die Schaffung eines neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Einzelhandelsstandorts, soll die Situation der Einzelhandelssituation in der Ortsmitte Kemnat verbessert und stabilisiert werden. Die in diesem Zuge ebenfalls geplanten Wohnbauflächen in der Ortsmitte fördern die Innenentwicklung Kemnats als attraktiven Wohnstandort.

Um diese gewünschte städtebauliche Entwicklung umzusetzen, ist das derzeitige Planungsrecht nicht ausreichend. Zur verbindlichen Umsetzung dieser Planungsziele müssen Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen werden.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heumadener Straße/ Hauptstraße“ (24.07.2013, Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat) wird in einen westlichen und einen östlichen Bereiche aufgeteilt. Der westliche, geringfügig verkleinerte Teil, umfasst den vorliegenden Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte".

### Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für die südliche Baufläche sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor. In den Obergeschossen sind in aufgesetzten einzelnen Baukörpern bis zu drei Geschosse als Wohnnutzung geplant. Diese bauliche Ausnutzung ist im Hinblick auf die zentrale Lage und im Vergleich zu den Umgebungsbauten städtebaulich angemessen. Der rückwärtige Bereich wird mit einer Tiefgarage unterbaut und begrünt. Die Erschließung und die Anlieferung erfolgen über die vorhandene Heumadener Straße. Das Baufenster orientiert sich in der Größe an den für diese Nutzung notwendigen Parkierungs- und Verkaufsflächen für den zukünftigen Lebensmitteldiscounter in Kemnat. Zusätzlich werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Ortsmitte im rückwärtigen Bereich durch eine Bauungsmöglichkeit „in der zweiten Reihe“ geschaffen. Die geplante Tiefgarage enthält sowohl Parkplätze für die Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelmarkt) im Erdgeschoss als auch Stellplätze für die darüber liegende Wohnnutzung.

Das städtebauliche Konzept, die Gestaltung der Baukörper, Gebäudeformen und Höhen haben sich an den bereits im Vorfeld erarbeiteten „Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat“ (2016, Büro ISA) zu orientieren.

## Einzelhandel

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern und ist damit als integrierter Standort für zentralrelevanten Einzelhandel geeignet. Ein funktionierender Lebensmittelbetrieb ist im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion sowie wegen seiner Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion für ortsansässigen Einzelhandel und Dienstleistungen und damit für den Stadtteil Kemnat von sehr großer Bedeutung.

Mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) entspricht der vorgesehene Lebensmittelmarkt den heutigen Anforderungen an die Fläche für einen zeitgemäßen und marktgerechten Lebensmittelmarkt. Aus dieser Fläche ergibt sich abgeleitet eine Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> zzgl. einer kleineren Verkaufsfläche (z.B. für einen Bäcker mit Sitzplätzen) in der Vorkassenzone von ca. 50-80 m<sup>2</sup>. Einzelhandel über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gilt in der Rechtsprechung als großflächig und bedarf, in einem Stadtteil mit Eigenentwicklung wie Kemnat, einer besonderen Begründung. Auch großflächiger Einzelhandel ist jedoch gemäß Regionalplan möglich, wenn das Sortiment weitestgehend auf Nahrungs- und Genussmittel und damit auf die unmittelbare Grundversorgung des Stadtteils beschränkt wird. Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente sind deshalb auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsstandorte ist nicht auszugehen. Unter dem Aspekt der Kaufkraftrückholung und unter Berücksichtigung von Kaufkraftwerten und derzeitigen Bindungsquoten ist das Planvorhaben mit dem Verbot der Beeinträchtigung umliegender Versorgungsbereiche vereinbar. Das Planvorhaben erfüllt auf Grund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kemnats die wesentliche Anforderung des Integrationsgebots. Dies gilt auch im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß. (siehe Anlage 8).

### Anlagen:

1. Lageplan mit der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2019
2. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2019
3. Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO des Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2019
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2019
5. Begründung zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 16.04.2019
6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplanentwurf vom Juni. 2018 (GÖG, Stuttgart)
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom März.2019 (GÖG, Stuttgart)
8. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Ostfildern-Kemnat vom 29.03.2019 (Dr. Acocella, Lörrach/Nürnberg)

### **Finanzielle Auswirkungen**