



Beschlussvorlage Nr. 2017/214

24.10.2017

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Graf-Bentzel-Straße" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
 - Grundsatzbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.01.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

TA	16.01.2006	n.ö.	Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Hasslerstraße“
GR	24.04.2007	ö.	Zustimmung zur Planung; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
GR	01.07.2008	ö.	Erneuter Auslegungsbeschluss auf Grund geänderter Planung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt das Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ (Anlage 2).

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“, Lageplan-Entwurf vom 06.02.2008 zur öffentlichen Auslegung
2. Übersichtslageplan „Graf-Bentzel-Straße“ vom 26.06.2017
3. Versorgungsbereiche „Lebensmittel“ in der Kernstadt
4. Aktuelles Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017
 - 4.1. Lageplan
 - 4.2. Grundriss
 - 4.3. Ansichten
 - 4.4. Projektbeschreibung
 - 4.5. Foto Innenraum

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Erster Bürgermeister

Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 12.400 € (brutto).

Die Kosten für das Schallschutzgutachten werden ca. 4.000 € (brutto) betragen.

Für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung werden Kosten in Höhe von ca. 1.500 € (brutto) anfallen.

Mit der Firma Lidl wird ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme für die Planung geschlossen.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

I. Verfahrensstand

TA n. ö.	16.01.2006	Empfehlungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Hasslerstraße“
GR	24.04.2007	Zustimmung zur Planung, Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan - speziell für den Lebensmittel-Discountmarkt, Beschluss zur Durchführung eines Planungsvorhabens der Innenentwicklung (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) und Auslegungsbeschluss
GR	01.07.2008	Zustimmung zur geänderten Planung und erneuter Auslegungsbeschluss
	22.07.2008 - 21.08.2008	Öffentliche Auslegung

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt zwischen der Graf-Wolfegg-Straße und der Graf-Bentzel-Straße einen Lebensmittel-Discountmarkt mit rund 800 m² Verkaufsfläche, zzgl. rund 40 m² Backshop und rund 130 Stellplätzen (Anschrift: Graf-Bentzel-Straße 20). Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt sowohl über die Graf-Wolfegg- als auch über die Graf-Bentzel-Straße; die Andienung erfolgt ausschließlich über die Graf-Bentzel-Straße. Die betreffenden Parzellen Nr. 1183 und 1184 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, der für den Bereich Gewerbegebietsflächen ausweist.

Bereits in den Jahren 2006 bis 2008 wollte die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG den vorhandenen Markt verändern. Zuerst sollte ein neuer größerer Markt auf den firmeneigenen Grundstücken und auf Teilen des Nachbargrundstücks errichtet werden. Während des Verfahrens wurde das Vorhaben so verändert, dass es sich nur noch um eine Erweiterung auf eigenem Grundstück in Richtung Parkplatz handelte.

Durch die Vergrößerung hätte der Markt eine Verkaufsfläche von etwa 1.300 m² aufgewiesen und damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Grenze zur Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche und die durch die Rechtsprechung als ergänzenden Parameter formulierte Größe von 800 m² Verkaufsfläche überschritten. Um das damalige Vorhaben zur ermöglichen, musste für den Markt ein "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher in seiner Sitzung am 24.04.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Graf-Bentzel-Straße" aufzustellen, der den Bebauungsplan "Hasslerstraße" im entsprechenden Teilbereich ersetzt.

Zuletzt hatte der Gemeinderat am 01.07.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet erneut beschlossen, da die ursprüngliche Planung zwischenzeitlich geändert wurde und nur noch eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes umfasste (Anlage 1).

Die öffentliche Auslegung fand vom 22.07.2008 bis 21.08.2008 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging seitens der Öffentlichkeit ein Schreiben mit Anregungen ein. Diese zielten auf die Verfahrensart (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB), auf die Art der baulichen Nutzung

(Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb) und den Betrieb des Lebensmittel-Discounters (Andienungsverkehr und Lärmentwicklung).

Die Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Satzungsbeschluss waren für die Gemeinderatsitzung am 16.09.2008 vorgesehen. Das Verfahren wurde allerdings auf Grund nicht auszuräumender Nachbareinwände nicht weitergeführt. Seither ruhte das Planungsverfahren.

Auf Grund der aktuell vorgelegten Planungskonzeption der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG soll das seither ruhende Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen werden.

Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG wird die südlich angrenzende Parzelle Nr. 1185 (ehemalige Maschinenfabrik Fischer) erwerben und hat die bisherige Planung erneut verändert: Der vorhandene Markt soll nun abgebrochen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Damit sollen die veränderten Erfordernisse und Vorstellungen beim Betrieb des Marktes umgesetzt werden.

Der neu abgegrenzte, ca. 1,45 ha große Planbereich umfasst nunmehr den südlichen Teil des bisherigen Bebauungsplans „Hasslerstraße“, die gesamte „Ecksituation“ zwischen Graf-Wolfegg-Straße, Graf-Bentzel-Straße und Sofienstraße: die Parzellen Nr. 1183, 1184, 1185 und Teile der Straßenparzelle Nr. 917/10 (Anlage 2).

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Raumordnung

Am 27.03.2007 erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung bereits ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium als höherer Raumordnungsbehörde. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben (auch in seiner geplanten größeren Form) als raumordnerisch unbedenklich einzustufen sei. Das Regierungspräsidium wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten und hat seinerzeit keine Anregungen vorgetragen.

Da der Regionalplan seit der damaligen Beteiligung eine neue Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten beinhaltet, wurde das Projekt am 05.04.2017 erneut mit dem Regionalverband abgestimmt.

Die schriftliche Stellungnahme des Regionalverbandes vom 07.06.2017 führt aus, „dass von dem Vorhaben grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Rottenburger Innenstadt, andere Zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung der Nachbarorte zu erwarten sind.“

Für den Nachweis, dass die Erweiterung geboten ist und keine schädlichen Auswirkungen von ihr ausgehen, ist ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept erforderlich.

Die jüngste Abstimmung zur Erweiterung des Lidl-Marktes mit Vertreterinnen des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes am 08.08.2017 thematisierte erneut den erforderlichen Nachweis, dass der „neue“ Standort des Lidl-Marktes den Kriterien des Regionalplans Neckar-Alb entsprechen muss: Durch die Vergrößerung des Marktes dürfen keine zentralen Versorgungsbereiche betroffen sein und sein Umsatz muss sich vorwiegend aus den umliegenden Wohngebieten ergeben. Eine Auswirkungsanalyse des Vorhabens ist dementsprechend erforderlich.

Die Darstellung der Einzugsbereiche der in Rottenburg vorhandenen Lebensmittelmärkte verdeutlicht, dass keine Überversorgung für das Mittelzentrum vorhanden ist (siehe Anlage 3). Bei den fünf Nahversorgungsstandorten (bestehend aus sechs Märkten) handelt es sich um integrierte Standorte, die weiterhin gesichert werden sollen. Weitere Standorte sind nicht geplant.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der zu betrachtende Bereich als vorhandene gewerbliche Baufläche dargestellt. Der FNP wird entsprechend berichtigt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke Parzellen Nr. 1183 und 1184 befinden sich im Eigentum der Firma Lidl. Die private Parzelle Nr. 1185 wird von der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG erworben. Die Straßenparzelle Nr. 917/10 (Sofienstraße) befindet sich in städtischem Eigentum.

3. Planungsverfahren

Das Planungsverfahren soll weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt daher.

Des Weiteren wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Von der nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffneten Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird nur teilweise Gebrauch gemacht: Regierungspräsidium und Regionalverband werden während des Planverfahrens frühzeitig beteiligt.

4. Planungskonzeption

Die bestehende Lidl-Filiale entspricht nach Betreiberangaben nicht mehr den heutigen Erfordernissen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der zur Verfügung stehenden Flächen. Daher soll sie durch einen Neubau nach dem neuen Filialkonzept ersetzt werden (siehe Anlage 4.1 bis 4.5).

Durch den Flächenzukauf (Parz. Nr. 1185) wird der Standort des Marktes nach Südosten verlagert, so dass ein größerer Abstand zur im Norden benachbarten (Wohn-)Bebauung erreicht wird. An der nördlichen Grundstücksgrenze werden Schallschutzmaßnahmen (z.B. als Lärmschutzwand) entsprechend dem Fachgutachten vorgesehen.

Ein 7 m breiter Grundstücksstreifen soll an die nördlichen Angrenzer verkauft werden.

Durch den Flächenzukauf ergibt sich eine „Rest-Grundstücksfläche“ von rund 1.600 m², die für die Ansiedlung von Gewerbe bzw. nicht zentren-relevantem Einzelhandel genutzt werden soll.

Der geplante Neubau wird eine Geschossfläche von etwa 2.365 m² und eine Verkaufsfläche von etwa 1.460 m² aufweisen und damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Grenze zur Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche und die durch die Rechtsprechung als ergänzenden Parameter formulierte Größe von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche sei nicht mit einer Sortimentserweiterung verbunden; der Flächenzuwachs im Verkaufsraum resultiere u.a. aus breiteren Gängen. Des Weiteren werden Lager- und Nebenräume erweitert (neue Kühlräume und größere Lagerbereiche; Personalräume: Umkleide-, Aufenthalts-, und Besprechungsräume für die höhere Mitarbeiterzahl - bisher 15, künftig 35).

Das neue Filialkonzept beinhalte ein modernes Erscheinungsbild, ökologisches Bauen und aktuelle Technik zur Energieeinsparung. Das architektonische Konzept enthalte einen nach oben offenen Verkaufsraum (ohne abgehängte Decke) mit niedrigen Verkaufsregalen sowie eine Sitzgelegenheit im Ein- und Ausgangsbereich und eine barrierefreie Kundentoilette.

Der neue Parkplatz wird über zwei Ein- und Ausfahrten erreicht und auf rund 150 Pkw-Stellplätze (mit 2,70 m Breite und einigen Sonderstellplätzen mit 3,50 m Breite) und ca. 30 Fahrradständer vergrößert. Die Ein- und Ausfahrten werden außerhalb der Öffnungszeiten mit Schranken geschlossen werden. Die Bäume im Bereich des Parkplatzes müssen auf Grund des neuen Standortes ersetzt werden; ebenso die bestehenden Bäume auf der Parz. Nr. 1185, wobei große Bäume an den Straßenräumen möglichst erhalten bleiben sollen.

Die Andienung wird weiterhin von der Graf-Bentzel-Straße erfolgen. Die Filiale wird täglich von drei Lkw beliefert werden, ergänzt durch die tägliche Anlieferung von Zeitschriften und Zeitungen und die einmal wöchentliche Abfallentsorgung.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes und der Werbeanlagen werden als Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet geregelt werden.

5. Gutachten

Auf Grund der Vergrößerung des Parkplatzes von derzeit 132 auf 151 Stellplätze und der Anlage einer zweiten Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz (von bzw. zu der Sofienstraße) ist ein Schallschutzgutachten erforderlich.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG müssen im Rahmen einer Relevanzprüfung auf der Grundlage einer Habitatstrukturanalyse berücksichtigt werden.

Ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept mit der Einteilung in Versorgungsbereiche muss erstellt werden.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ vom 06.02.2008/04.04.2008 wird nach Vorliegen des Schallschutzgutachtens und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der aktuellen Planungskonzeption angepasst.

Auf Grund der langen Verfahrensunterbrechung und des vergrößerten Plangebietes werden die Beschlüsse zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung erneut gefasst. Danach wird der Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die betroffenen Behörden beteiligt und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Mit der Firma Lidl wird ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme für die Planung geschlossen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich; die erforderlichen Flächen werden mit der Baugenehmigung im Eigentum der Firma Lidl sein.

Gabriele Klein