



## Beschlussvorlage Nr. 2018/064

15.03.2018

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

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

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	17.04.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

TA	16.01.2006	nö.	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
GR	23.01.2018	ö.	Grundsatzbeschluss auf Grund neuer Planung vom 26.06.2017

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.03.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Graf-Bentzel-Straße“ in der Fassung vom 09.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 09.03.2018 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.03.2018 zum Bebauungsplan zu und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Graf-Bentzel-Straße“ (Lageplan in der Fassung vom 09.03.2018, ohne Maßstab)
2. Textteil (in der Fassung vom 09.03.2018)
3. Begründung (in der Fassung vom 09.03.2018)

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 nach HOAI einem Honorarvolumen von ca. 12.400 € (brutto). Mit der Firma Lidl wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen und Planungskosten 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 nö.	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		
-----		
GR	23.01.2018	Zustimmung zur neuen Planung und Grundsatzbeschluss (BV 2017/214)

## II. Sachstand

### 1. Planungsanlass und Planbereich

Am Standort zwischen der Graf-Wolfegg-Straße und der Graf-Bentzel-Straße betreibt die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Lebensmittel-Discountmarkt mit rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 130 Stellplätzen. Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Graf-Wolfegg- und über die Graf-Bentzel-Straße, die Andienung ausschließlich über die Graf-Bentzel-Straße. Die betreffenden Parzellen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, der für den Bereich Gewerbegebietsflächen ausweist.

Seit Jahren beabsichtigt die Firma Lidl ihren vorhandenen Markt zu verändern. Nun soll der bestehende Markt abgebrochen und durch einen größeren Neubau nach dem neuen Filialkonzept auf vergrößerter Grundstücksfläche ersetzt werden. Damit sollen die veränderten Erfordernisse und Vorstellungen beim Betrieb des Marktes umgesetzt werden.

Auf Grund der aktuell vorgelegten Planungskonzeption der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG wird das seit Jahren ruhende Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Der neue Markt wird eine Geschossfläche von etwa 2.365 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von etwa 1.460 m<sup>2</sup> aufweisen und damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Grenze zur Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und die durch die Rechtsprechung als ergänzenden Parameter formulierte Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten. Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss für den Lebensmittelmarkt ein "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt 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.

### 2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

#### 2.1 Raumordnung

Bei früheren Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen als höherer Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass die Veränderung des Lidl-Marktes als raumordnerisch unbedenklich einzustufen ist.

Auch nach Ergänzung des Regionalplans Neckar-Alb hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten wurde ausgeführt, dass von dem Vorhaben grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Rottenburger Innenstadt, andere Zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung der Nachbarorte zu erwarten sind.

Es bedarf jedoch des Nachweises, dass der „neue“ Standort des Lidl-Marktes den Kriterien des Regionalplans entspreche: 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 war dementsprechend erforderlich (siehe Pkt. 5.1).

## **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 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können. Die Voraussetzungen

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich),
  - keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
  - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete),
- sind erfüllt.

Die Öffentlichkeit wird 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 wurden während des Planverfahrens frühzeitig beteiligt.

## **4. Planungskonzeption**

Durch den Flächenzukauf (Parzelle Nr. 1185) wird der Standort des Lidl-Marktes nach Südosten verlagert, so dass ein größerer Abstand zur im Norden benachbarten (Wohn-)Bebauung erreicht wird. Der geplante Neubau wird eine Geschossfläche von etwa 2.365 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von etwa 1.460 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Flächenzuwachs resultiert vor allem aus breiteren Gängen im Verkaufsraum und erweiterten Lager- und Nebenräumen.

Planungsrechtlich wird ein entsprechendes Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da die Grenze zur Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten wird.

Des Weiteren ergibt sich eine „Rest-Grundstücksfläche“ am nordöstlichen Gebietsrand von rund 1.600 m<sup>2</sup>, die als Gewerbegebiet (also für die Ansiedlung von Gewerbe bzw. nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel) festgesetzt wird.

Der am westlichen Gebietsrand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neu anzulegende Parkplatz wird über drei Ein- und Ausfahrten verfügen und rund 150 Pkw-Stellplätze (mit 2,70 m Breite und einigen Sonderstellplätzen mit 3,50 m Breite) sowie ca. 30 Fahrradständer aufweisen. Die Bäume im Bereich des Parkplatzes müssen auf Grund des neuen Standortes durch Neupflanzungen ersetzt werden; ebenso die abgängigen Bäume auf der Parzelle Nr. 1185.

Am Rand des Plangebietes ist „umlaufend“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - mit Ausnahme der Zufahrten - unmittelbar an die Baugrenzen anschließend festgesetzt; zu den Erschließungsstraßen beträgt die Breite des Pflanzstreifens 5,0 m, zur nördlichen Grundstücksgrenze 2,50 m.

## **5. Gutachten**

### **5.1 Auswirkungsanalyse**

Auch wenn der Lidl-Markt dem Betriebstyp des „Lebensmitteldiscounters“ zuzuordnen ist, handelt es sich um einen Nahversorger der umliegenden Wohngebiete mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit. Der Standort stellt eine gewachsene integrierte Nahversorgungslage in der Kernstadt dar und dient zusätzlich der Versorgung der nördlich gelegenen Stadtteile Wendelsheim und Wurmlingen auf Grund der dort fehlenden Versorgungsstrukturen.

Auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche durch den geplanten Neubau werden sich voraussichtlich folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ergeben:

- keine nennenswerte Veränderung, da Lidl bereits seit 1998 am Standort ansässig ist,
- keine Schwächung der Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches,
- nur geringfügige Betroffenheit der übrigen Lebensmittelanbieter durch Umverteilungen,
- kein negativer Einfluss auf die wohnungsnahе Versorgung,
- keine Betroffenheit von Anbietern in Ergänzungen auf Grund der Entfernung,
- geringe Kaufkraft-Rückholung aus dem Umland,
- Verbesserung der Grundstückssituation durch Nachnutzung.

Das geplante Vorhaben der Fa. Lidl wird im Hinblick auf mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen insgesamt positiv bewertet (siehe Begründung Kap. 6.1).

## **5.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Auf Grundlage der standortbezogenen Habitatstrukturanalyse hat die Relevanzprüfung ergeben, dass durch das Vorhaben der Fa. Lidl keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind (siehe Begründung Kap. 6.2).

Um zu vermeiden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung Vögel bzw. ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden könnten, sind diese Arbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu verlegen. Außerhalb dieses Zeitraums müssten vorab mögliche Brutvögel fachlich überprüft und beurteilt werden. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Für die Grünflächengestaltung im Zuge des Neubauvorhabens wird die Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher empfohlen; des Weiteren die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

## **5.3 Schalltechnische Untersuchung**

Die Berechnungen ergaben, dass die an den benachbarten Wohngebäuden jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich tags durch die Lärmeinwirkungen des Parkierungs- und Andienungsverkehrs eingehalten werden. Der Parkplatzlärm stellt tags die dominante Lärmquelle dar. Die Unterschreitungen an den Gebäuden nördlich des geplanten Marktes sind dabei überaus deutlich (siehe Begründung Kap. 6.3). Im Zeitbereich nachts werden bei der Lkw-Anlieferung die Richtwerte an den benachbarten Wohngebäuden durch die Rangiergeräusche und Ladegeräusche im Bereich der Rampe ebenfalls unterschritten.

Durch das Neubauvorhaben der Fa. Lidl sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten, so dass keine schalltechnischen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung bestehen.

## **6. Bodenordnung**

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

## **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ vom 09.03.2018 wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, 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 zur Übernahme der Planungsleistungen und Planungskosten geschlossen.

Gabriele Klein