



## Beschlussvorlage Nr. 2018/240

11.09.2018

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Ordnungsamt  
Tiefbauamt  
Umwelt und  
Klimaschutz

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Graf-Bentzel-Straße" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Kernstadt**  
**- Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**  
**- Satzungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.10.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

GR 17.04.2018 ö. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der unter den Punkten 4.3.6, 7.1, 8.6, 8.7 und 12 ergänzten Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 zum Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ zu und
3. beschließt den Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ in der Fassung vom 10.09.2018 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 10.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

### Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. **nicht-öffentlich:** Liste der privaten Adressen zu den Stellungnahmen
3. Bebauungsplanentwurf „Graf-Bentzel-Straße“ (Lageplan in der Fassung vom 10.09.2018, ohne Maßstab)
4. Textteil (in der Fassung vom 10.09.2018)
5. Begründung (in der Fassung vom 10.09.2018)
6. Satzungstext

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
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 wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen und Planungskosten geschlossen.

Die Kosten für das Schallschutzgutachten in Höhe von ca. 4.000 € (brutto) und für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Höhe von ca. 1.500 € (brutto) trug die Firma Lidl bereits.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	111.306 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	199.694 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	
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

keine

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### **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 vom 26.06.2017 und Grundsatzbeschluss (BV 2017/214)
GR	17.04.2018	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (BV 2018/064)
20.04.2018		Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung und der öffentlichen Auslegung
02.05.2018 - 04.06.2018		Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

### **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 130 Stellplätzen. Seit Jahren trägt sich die Firma Lidl mit Veränderungsabsichten für ihren Markt. Die betreffenden Parzellen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hasslerstraße“, der dort Gewerbebegebietsflächen ausweist.

Nun soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen größeren Neubau auf größerer Grundstücksfläche im Hinblick auf die veränderten Betriebserfordernisse und das neue Filialkonzept ersetzt werden. Der neue Markt überschreitet mit einer Geschossfläche von etwa 2.365 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von etwa 1.460 m<sup>2</sup> die Grenze zur „Großflächigkeit“ (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Für den Lebensmittelmarkt muss daher ein "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Anhand des Konzeptes vom 26.06.2017 wurde das seit Jahren ruhende Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Während des Verfahrens wurde das Konzept hinsichtlich der Außenanlagen einschließlich Parkplatz und westlicher Zufahrt mit Planstand 09.03.2018 verändert.

Der ca. 1,45 ha große Planbereich umfasst 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**

Die Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb ergaben, dass die Veränderung des Lidl-Marktes raumordnerisch unbedenklich eingestuft wird und grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Rottenburger Innenstadt, auf andere Zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung der Nachbarorte zu erwarten sind. Der Nachweis, dass der „neue“ Standort des Lidl-Marktes den Kriterien des Regionalplans entspricht, wurde in einer Auswirkungsanalyse des Vorhabens erbracht.

### **2.2 Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

### **2.4 Planungsrecht**

Der bisher für die betreffenden Parzellen geltende Bebauungsplan „Hasslerstraße“ kann mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nur die planungsrechtliche Grundlage für einen Lebensmittelmarkt unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit bilden. Für den aktuell geplanten Neubau ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Der mit dieser Festsetzung verbundene Nachweis, dass mit dem Markt keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wurde erbracht.

### **2.5 Einzelhandelskonzept**

Der Neubau des Lidl-Lebensmittel-Discounters liegt dem Rottenburger Einzelhandelskonzept „Lebendiges Zentrum“ entsprechend an einer Entwicklungsachse für den Einzelhandel und passt somit zu den städtischen Zielvorstellungen. Der betrachtete Bereich wird weiterhin unverändert als Ergänzungsstandort geführt.

### **2.6 Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücke Parzellen Nr. 1183, 1184 und 1185 befinden sich im Eigentum der Firma Lidl. Die Straßenparzelle Nr. 917/10 (Sofienstraße) befindet sich in städtischem Eigentum.

## **3. Planungsverfahren**

### **3.1 Verfahrensart**

Das Planungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierzu sind gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und wurden entsprechend angewendet (d.h. keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung, kein Monitoring). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein Ausgleichserfordernis, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### **3.2 Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ am 17.04.2018 in öffentlicher Sitzung gefasst; der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls am 17.04.2018 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.04.2018.

Der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf Grund der Einzelhandelsthematik waren Regierungspräsidium und Regionalverband frühzeitig beteiligt worden.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ebenfalls am 20.04.2018; es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 statt.

Die Unterlagen des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Graf-Bentzel-Straße“ (Lageplan, Textteil, Begründung) wurden im Entwurf vom 09.03.2018 öffentlich ausgelegt.

#### Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme zum Themenfeld „Baumbestand“ und „Festsetzungen von Bepflanzungen“ ein.

Von behördlicher Seite erfolgten vier Rückmeldungen:

1. Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Hinweisen zur Geotechnik und zum Baugrund
2. Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz mit Stellungnahmen zum Bebauungsverfahren und zur raumordnerischen Zulässigkeit
3. Regionalverband Neckar-Alb mit Stellungnahme zur regionalplanerischen Zulässigkeit und Hinweis zur Flächeninanspruchnahme
4. Landratsamt Tübingen - Abteilung 40 - Landwirtschaft und Naturschutz mit Stellungnahme zum Erfordernis einer Habitatpotentialanalyse und Hinweisen zum Altstandort Parz. Nr. 1185 sowie zum Wasserschutzgebiet „Kiebingen“.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet und wörtlich wiedergegeben. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt. Das Gremium erhält als nicht-öffentliche Anlage eine Liste zur Zuordnung der Namen entsprechend der aufgeführten Stellungnahme (siehe Anlage 2 der Beschlussvorlage).

## **4. Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 5).

Der Standort des Lidl-Marktes wird nach Südosten an die Sofienstraße 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 Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

Der Parkplatz wird im westlichen Planbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neu angelegt. Er wird über drei Ein- und Ausfahrten verfügen und ca. 150 Pkw-Stellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für ca. 30 Fahrräder aufweisen. Die Bäume im Bereich des Parkplatzes werden überwiegend durch Neupflanzungen ersetzt werden; ebenso die abgängigen Bäume auf der Parzelle Nr. 1185.

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist am gesamten Plangebietsrand (mit Ausnahme der Zufahrten) festgesetzt. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt fünf Meter entlang der Erschließungsstraßen, zweieinhalb Meter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Zwei Bestandsbäume an der Graf-Wolfegg-Straße werden mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Das Planungskonzept der Firma Lidl mit einem „eingeschossigen“ Marktgebäude mit Pultdach und ebenerdigen Stellplätzen war Bestandteil des Grundsatzbeschlusses zum vorliegenden Bebauungsplan. Ausgangspunkt war dabei, in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen keine weitere Wohnbebauung zu etablieren. Auch sollte die bisher zulässige Höhenentwicklung von Baulichkeiten beibehalten werden.

Weitere Nutzungen in zusätzlichen Geschossen anzuordnen, z.B. zum Parken oder Wohnen - wie dies bei sog. „Metropol-Filialen“ verschiedener Anbieter vorgesehen wird - wurde nachträglich geprüft. Im Hinblick auf den Standort und die Stadtgröße wird dies derzeit nicht verfolgt.

Die flach geneigte Dachfläche des neuen Marktgebäudes wird mit einer Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Dachbegrünung, die generell verbindlich für Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° festgesetzt wird, versehen. Die Parkplatzfläche mit aufgeständerten PV-Modulen zu überstellen ist laut Bebauungsplan möglich und nach Firmenangaben auch ggf. nachträglich denkbar.

## **5. Gutachten**

### **5.1 Auswirkungsanalyse**

Mit der Auswirkungsanalyse wurde der Nachweis erbracht, dass die geplante Vergrößerung und kleinräumige Verlagerung des Lebensmittel-Discounters der Fa. Lidl den Kriterien des Regionalplans entspricht. Der bereits seit 1998 am Standort ansässige Lidl-Markt wird keine nennenswerte Veränderung darstellen. Es wird sich auch künftig um einen Nahversorger der umliegenden Wohngebiete mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit handeln. Der Standort stellt eine gewachsene integrierte Nahversorgungslage in der Kernstadt dar und dient zusätzlich der Versorgung der nördlich gelegenen Stadtteile Wendelsheim und Wurmlingen. Im Hinblick auf mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen wird das Vorhaben insgesamt positiv bewertet (siehe Begründung Kap. 6.1).

### **5.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung anhand der standortbezogenen Habitatstrukturanalyse ergab, dass durch das Vorhaben der Fa. Lidl keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind (siehe Begründung Kap. 6.2). Mit Ausnahme des verbindlichen Zeitraums zwischen Oktober und Februar für Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Im Zuge des Neubauvorhabens wird die Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher für die Grünflächengestaltung empfohlen; des Weiteren die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen festgesetzt.

### **5.3 Schalltechnische Untersuchung**

Die Berechnungen ergaben, dass durch das Neubauvorhaben der Fa. Lidl keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind und somit keine schalltechnischen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung bestehen. An den benachbarten Wohngebäuden werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Lärmeinwirkungen des Parkierungs- und Andienungsverkehrs eingehalten (siehe Begründung Kap. 6.3).

## **6. Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Firma Lidl.

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

Nach erfolgter Abwägung und gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Gabriele Klein