



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GRAF-BENTZEL-STRASSE“

Begründung vom 10.09.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

Anlagen

- Anlage 1: Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017**
Anlage 2: Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 09.03.2018
Anlage 3: Versorgungsbereiche „Lebensmittel“ in der Kernstadt vom 26.06.2017

1. Erfordernis der Planaufstellung

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 Verkaufsfläche¹ und rund 130 Stellplätzen (Anschrift: Graf-Bentzel-Straße 20). Die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände erfolgt sowohl über die Graf-Wolfegg-Straße 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.

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 und ruhte seither.

Auf Grund der neuen Planungskonzeption der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017 wurde das seither ruhende Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Der vorhandene Markt soll nun abgebrochen und durch einen größeren Neubau auf größerer Betriebsfläche ersetzt werden (siehe Anlage 1). Die südlich angrenzende Parzelle Nr. 1185 (ehemalige Maschinenfabrik Fischer) wurde in die Planung einbezogen.

¹ Als Verkaufsfläche (VK) gelten alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschl. Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur VK zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

Dadurch sollen die veränderten Erfordernisse und Vorstellungen beim Betrieb des Marktes umgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 grundsätzlich beschlossen, dass das Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017 die Grundlage für den Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ bildet.

Nach der weiteren Plankonkretisierung wurde die Zufahrt an der Graf-Wolfegg-Straße in Abstimmung mit den betreffenden Ämtern der Verwaltung (Tiefbauamt und Ordnungsamt) um rd. 17 m nach Süden verschoben (Planstand vom 09.03.2018; siehe Anlage 2); die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde erhöht.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Bereits im Zusammenhang mit den früheren Planungen erfolgten Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen als höherer Raumordnungsbehörde. Beim Gespräch am 27.03.2007 wurde festgestellt, dass das Vorhaben in seiner geplanten (damals auch größeren) Form raumordnerisch als unbedenklich einzustufen sei.

- Die Erweiterung wurde von Lidl vor allem betrieben, um das Warenangebot besser präsentieren zu können, ein angenehmeres Umfeld für die Kunden zu schaffen (breitere Gänge) und die betrieblichen Arbeitsabläufe zu erleichtern (Einräumen, Pfandrückgabe usw.) Das Sortiment bleibe unverändert.
- Die Raumordnungsbehörde stellte dazu fest, dass Attraktivitätssteigerungen immer auch Umsatzsteigerungen zur Folge haben.
- Das im Einzelhandelserlass formulierte Kongruenzgebot wird eingehalten²; der Markt liegt im Mittelzentrum und seine Attraktivität wird wie bisher auch künftig nicht über den Mittelbereich Rottenburg am Neckar hinausgehen.
- Auch das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Umfeld oder in der Kernstadt zu erwarten; die Auswirkungen auf das Lebensmittelhandwerk sind zu vernachlässigen, da der (damalige) Backshop sowie der Fleischverkauf auch bisher schon vorhanden sind.
- Für das Integrationsgebot gilt ähnliches. Der Einzugsbereich des Marktes erstreckt sich vor allem auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Die Innenstadtkonzeption weist den Standort als Handelsstandort aus. Weitere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Attraktiv ist der Standort möglicherweise für die Stadtteile Wurmlingen oder Wendelsheim.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde das Regierungspräsidium im Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten und hat seinerzeit keine Anregungen vorgetragen.

Da der Regionalplan Neckar-Alb seit der damaligen Beteiligung eine neue Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten beinhaltet (sie sind auch außerhalb zentralörtlicher Versorgungskerne zulässig, wenn sie städtebaulich integriert sind und der wohnungsnahen Grundversorgung dienen bzw. diese verbessern)³, wurde das Projekt am 05.04.2017 erneut mit dem Regionalverband abgestimmt.

² Nach dem „Einzelhandelserlass Baden-Württemberg“ dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Regelfall nur in Ober-, Mittel- und Kleinzentren ausgewiesen werden.

³ Laut Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 14.02.2017 wurde der Plansatz 2.4.3.2 Z (5) ergänzt:

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.“⁴

Für den Nachweis, dass die Erweiterung geboten ist und keine schädlichen Auswirkungen von ihr ausgehen, sei ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept erforderlich. Das Konzept soll die Gesamtstadt in Versorgungsbereiche einteilen und darstellen, wie diese möglichst gut und soweit möglich auch fußläufig zu versorgen sind. Die dementsprechende 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.

Die jüngste Abstimmung zur Erweiterung des Lidl-Marktes mit Vertreter*innen 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 sei dementsprechend erforderlich (siehe Kap. 6.1).

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. Die „geänderte“ Darstellung hin zur Sonderbaufläche wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Neubau des Lidl-Marktes nicht beeinträchtigt, da keine städtebaulichen Auswirkungen auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche zu erwarten sind.

„Sortimente, die der Grundversorgung dienen, sollen wohnungsnah erhältlich sein. Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, sind deshalb auch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnaher Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.“

⁴ „Folgende Aspekte sind hierzu relevant:

- Ergänzungsstandort
- städtebaulich integriert
- Rottenburg hat grundsätzlich Ansiedlungspotenzial; Umsatz Kaufkraft Relation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: 88% (Durchschnitt Mittelzentren der Region: 148%)
- Entfernung zum ZÖV (Zentralörtlicher Versorgungskern) ca. 700 m, dazwischen Wohngebiete
- Im ZÖV gibt es: Kaufland, Norma, beide gut angenommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der ZÖV beeinträchtigt wird.
- Schädigung der ZÖV der Nachbarorte (Tübingen, Mössingen) nicht zu erwarten, da zu weit weg für Lebensmitteleinkauf. Lebensmittelmärkte liegen dort außerhalb der ZÖV.
- Schädigung der Nahversorgung in den Nachbarorten nicht zu erwarten. Lidl gibt es auch in Tübingen, Mössingen, Gomaringen, Ammerbuch.
- Rottenburg hat 17 Ortsteile, große Lebensmittelmärkte gibt es außer in Ergenzingen nur in der Kernstadt. Jeweils West, Süd, Ost, diese versorgen die umliegenden Wohngebiete und die 16 Teilorte ohne große Märkte.“

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar.

Der neu abgegrenzte, ca. 1,45 ha große Planbereich befindet sich im südlichen Teil des bisherigen Bebauungsplans „Hasslerstraße“ zwischen der Graf-Wolfegg-Straße, der Sofienstraße und der Graf-Bentzel-Straße: Er umfasst die Parzellen Nr. 1183, 1184, 1185 und Teile der Straßenparzelle Nr. 917/10.

Um das Plangebiet herum sind unterschiedliche planungsrechtliche Regelungen getroffen:

- Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Hasslerstraße“ mit den Gebietsausweisungen für ein Mischgebiet (an der Graf-Wolfegg-Straße), für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet (an der Graf-Bentzel-Straße) an.
- Westlich der Graf-Wolfegg-Straße schließt sich der Ortsbauplan „Sülcher Weg“ an, ein faktisches allgemeines Wohngebiet.
- Südlich der Sofienstraße grenzt der Bebauungsplan „Dörnle“ mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und mit einem Mischgebiet an.
- Östlich der Graf-Bentzel-Straße schließt sich der Bebauungsplan „Siebenlinden I“ mit einem Gewerbegebiet an.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ (WSG- Nr. 416.210).

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Parzellen Nr. 1183 und 1184 befinden sich im Eigentum der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG. Die vormals private Parzelle Nr. 1185 wurde vor kurzem von der Firma Lidl erworben.

Die Straßenparzelle Nr. 917/10 (Sofienstraße) befindet sich in städtischem Eigentum.

4.3 Planungsrecht

Im Jahr 1998 hatte die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ seinerzeit das Ziel, den damals im angrenzenden Bebauungsplangebiet "Dörnle" vorhandenen Markt der Lidl Dienstleistungen GmbH & Co. KG kleinräumig verlagern zu können. Dazu musste der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Hasslerstraße“ grundsätzlich unzulässige Lebensmittel-Einzelhandel auf den Flurstücken Nr. 1183 und 1184 ermöglicht werden. Damit sollte insbesondere auch die Versorgung der nördlich, westlich und südlich vorhandenen Wohn- und Mischgebiete in zumutbarer Fußgänger- und Radfahrerentfernung gesichert werden. Da die Geschossfläche des damaligen Marktes unter dem Schwellenwert zur Großflächigkeit lag, konnte ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung beibehalten werden.

Die anschließenden Überlegungen zum „Lebendigen Zentrum 2010“⁵ hatten zum Ziel, eine koordinierte Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt und den Stadtrandlagen zu erreichen. Der Standort zwischen der Graf-Wolfegg-Straße und der Graf-Bentzel-Straße liegt an einer Entwicklungsachse für den Einzelhandel. Das zentrenrelevante Sortiment ist an dieser Achse vielfältig vorhanden (Drogeriemarkt und Bekleidung Ecke Sülchenstraße, Lebensmittel und Bekleidung in unmittelbarer Nachbarschaft an der Sofienstraße; Lidl selbst am Standort schon seit vielen Jahren, Sportfachhandel an der Graf-Bentzel-Straße). Insofern passte der seinerzeit beabsichtigte Um- und Erweiterungsbau in die bisherigen städtischen Zielvorstellungen.

Im Entwurf der Fortschreibung zum „Lebendigen Zentrum 2020“ ist die Zielvorstellung für den betrachteten Bereich als Ergänzungsstandort unverändert enthalten.

Für den aktuell geplanten Neubau des Lidl-Lebensmittel-Discounters mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 800 m² Verkaufsfläche wird die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich, da die Grenze zur „Großflächigkeit“ überschritten wird (vorgegeben als Schwellenwerte in der BauNVO bzw. durch die höchstrichterliche Rechtsprechung). Mit der Festsetzung eines Sondergebietes muss der Nachweis geführt werden, dass mit dem Markt keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind⁶.

Im Planungsverfahren muss nicht der konkrete Nachweis geführt werden, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten werden; es genügt vielmehr die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen. Diese Möglichkeit des Eintretens von Auswirkungen wurde untersucht; dabei wurde auf die durchgeführten Untersuchungen und Gutachten zurückgegriffen (siehe Kap. 6).

4.3.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Es ist nur mit geringen Auswirkungen auf Grund der mit dem Vorhaben verbundenen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Die Bodenversiegelung durch Gebäude und Stellplätze wäre in anderer Form nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "Hasslerstraße" schon seit langem zulässig. Die vermutlich ansteigende Menge an Kundenverkehr ist ähnlich zu beurteilen; bei der möglichen Nutzungsintensivierung im gewerblichen Bereich wäre ebenfalls mit einer höheren Mitarbeiter- und/oder Besucherzahl zu rechnen.

4.3.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die Infrastrukturausstattung (Ver- und Entsorgung) ist vorhanden und für gewerbliche Nutzungen ausgelegt. Dabei sind keine negativen Veränderungen abzusehen; die Leistungsfähigkeit wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind ebenfalls als gering einzuschätzen. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen, insbesondere der Knotenpunkte an der Sülchenstraße ist ausreichend. Da das Warensortiment durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht wesentlich erweitert wird, sondern in erster Linie die „Nebenflächen“ vergrößert werden,

⁵ Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar Nr. 22, Baudezernat 2004

⁶ Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wozu die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der oben bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zählen. Auswirkungen sind bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet; die höchstrichterliche Rechtsprechung hat das Kriterium der Überschreitung von 800 m² Verkaufsfläche ergänzt. Diese Regel gilt dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

wird die derzeit gut zu bewältigende Kundenfrequenz nicht in dem Maß ansteigen, wie eine 80%ige Flächenerweiterung auf etwa 1.400 m² Verkaufsfläche suggerieren würde.

Der Standort liegt des Weiteren in unmittelbarer Fußgänger- und Radfahrerentfernung zu Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkten im Rottenburger Osten. Von den vorhandenen Wohngebieten sind der Markt und die weiteren Geschäfte problemlos zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Buslinie des Stadtbusses führt direkt am Standort vorbei; eine Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund keine negativen Folgen für die Infrastrukturausstattung und den Verkehr darstellen.

4.3.3. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Der östliche Teil der Graf-Wolfegg-Straße soll weiterhin eine "Entwicklungsschse für den Einzelhandel" darstellen. Auch großflächige Angebote könnten dort untergebracht werden. Die Verbesserung der Kaufkraftbindung in Rottenburg am Neckar ist ebenfalls ein städtebauliches Ziel. Dies ist für die vorhandenen Geschäfte nicht nur im Bereich der Graf-Wolfegg-Straße von Bedeutung, die davon profitieren können. Es ist auch mit Auswirkungen auf vorhandene kleine Einzelhandelsstandorte nicht nur in Randlagen zu rechnen, die schon heute hinsichtlich Verkaufsfläche, Warenangebot oder Umsatz grenzwertig sind. Für diese kann die Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lidl-Marktes bereits kurzfristig das Ende bedeuten. Eine verschlechterte Versorgung oder eine Gefahr für den Versorgungsbereich bedeutet dies aber nicht, weil die Lage der Einzelhandelsbetriebe an der Graf-Wolfegg-Straße die Versorgung vieler auch nicht motorisierter Menschen sicherstellt (vgl. Kap. 6.1).

4.3.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandels-(groß-)Projekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt abzusinken droht.

Diese Auswirkungen sind mit der vorgelegten Planung nicht zu erwarten. Der Markt fügt sich in die städtebaulichen Planungen der Stadt Rottenburg am Neckar ein. Die integrierte Lage innerhalb großer, bereits bebauter Wohn- und Mischgebiete sichert für diese eine Nahversorgung mit kurzen Wegen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht auch eine gute Erreichbarkeit für motorisierte Kunden aus dem Stadtgebiet und dem Mittelbereich.

Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandels-(groß-)Projektes den Zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. Dies ist nicht zu befürchten (vgl. Kap. 6.1).

4.3.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können insbesondere bei einem nach Lage und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein. Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten; der vorhandene und künftige Markt befindet sich in einem durch gewerbliche Bauten geprägten Umfeld.

4.3.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein, z.B. durch die Versiegelung von Freiflächen mit Stellplatzflächen oder eine Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude. Diese sind nicht zu befürchten (vgl. Kap. 6.2).

Die Planung der Fa. Lidl ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen - z.T. der seit einiger Zeit „zwischen-genutzten“ ehemaligen Maschinenfabrik Fischer - wird dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Das Lebensraumpotential der Grundstücke wird durch die jeweilige Nutzung und durch die innerörtliche Lage beeinflusst. Die bereits bebauten Grundstücke sind außerdem von Bebauung und von Straßen umgeben; die Gebäude sind von Parkplätzen und Hof- bzw. Abstellflächen flankiert.

Der bisherige Parkplatz des Lidl-Marktes ist mit jüngeren Bäumen (sechs Hochstämme) „überstellt“. Die Bestandsbäume sind einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt, insb. durch die Flächenkonkurrenz zwischen Stellplatz und Pflanzfläche; auch Jahre nach ihrer Pflanzung sind sie in einem eher „kümmerlichen“ Zustand. Die Bestandsbäume auf dem Parkplatz werden bei der Neugestaltung der Außenanlagen ersetzt; ihre Standorte verschieben sich infolge der Neuplanung. Für bessere Wachstumsbedingungen der Neupflanzungen wird eine Mindestpflanzflächengröße vorgegeben.

Am Rand des Parkplatzes sind weitere fünf Hochstämme vorhanden, die sich auf Grund der größeren Pflanzflächen besser entwickeln konnten und dort auch verbleiben können.

Auf der südlichen Teilfläche (Parzelle Nr. 1185) sind ältere Bäume sowie Strauch- bzw. Heckenbestände vorhanden. Diese Bäume wurden hinsichtlich eines möglichen Erhalts geprüft. Zwei prägende Bäume an der Graf-Wolfegg-Straße werden gesichert (ggf. mittels Großbaumverpflanzung). Die Bäume entlang der Sofienstraße sind jedoch entwedert abgängig oder befinden sich innerhalb des Baufeldes. Der abgängige Altbestand auf der Parzelle Nr. 1185 wird weitgehend durch Neupflanzungen ersetzt; einzelne Bäume können möglicherweise in die Parkplatzbegrünung einbezogen werden oder am Standort verbleiben, bis sie abgängig sind.

5. Verfahrensart

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 angewendet werden können: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt daher. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen sind eingehalten:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete): Das Plangebiet ist seit langem bebaut und intensiv als Standort für den Lidl-Markt bzw. Gewerbe genutzt.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

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 sind während des Planverfahrens frühzeitig beteiligt.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungsanalyse⁷

Methodik des Gutachtens:

Die Untersuchung konzentriert sich auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen, die durch den Neubau des Lidl-Marktes entstehen können, auf der Basis von:

- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes
- Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- Angaben des Auftraggebers (Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG)
- Standortbesichtigung im November 2017
- planobjektrelevanter Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich und im näheren Umland.

Der Prüfkanon gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurde nur nachgeordnet angewendet.

Ein Lidl-Markt ist dem Betriebstyp des „Lebensmitteldiscounters“⁸ zuzuordnen. Das Vorhaben in Rottenburg am Neckar beinhaltet keine Besonderheiten im Hinblick auf das Sortiment im Vergleich zu anderen Standorten (2x wöchentlich wechselnde Aktionsware, mit Systemwettbewerbern vergleichbare Strategien, überregionale Bewerbung).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Trotz des Discountschwerpunktes 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.

Im Hinblick auf die städtebauliche Integration und die Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort innerhalb der Kernstadt sehr gut geeignet; vergleichbare Alternativen sind nicht vorhanden.

Er verfügt über folgende positive Standortfaktoren:

- hohe Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete
- gute Erreichbarkeit per Pkw
- gute Erreichbarkeit per Rad und Fuß
- Bushaltestelle direkt am Standort
- gute Einsehbarkeit des Grundstücks
- Flächenpotenzial zur Entwicklung eines zeitgemäßen Marktes
- weitere Einzelhandelsnutzungen im Umfeld.

⁷ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung/Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Rottenburg am Neckar, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 17.11.2017

⁸ Merkmale eines Lebensmitteldiscounters sind:

- ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil)
- ausschließlich Selbstbedienung
- eine „übliche“ Verkaufsfläche unter 1.000 m²
- eine konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalen Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken
- wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit.

Aus betrieblicher Sicht ist als negativer Faktor nur die Lage abseits von überörtlich bedeutsamen Straßen und damit das fehlende überörtliche Einzugsgebiet zu nennen.

Die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich sind in der Stadt Rottenburg am Neckar ausbaufähig; lediglich sechs größere Anbieter sind vorhanden (siehe Anlage 3). Die Angebotsstrukturen sind so unterentwickelt, dass die Stadt im regionalen Vergleich im Nahrungs- und Genussmittelbereich unter den zentralen Orten der Region Neckar-Alb den letzten Platz bzgl. Verkaufsflächenausstattung und Zentralität einnimmt (275 m² VK/1.000 EW, ohne den Stadtteil Ergenzingen sogar nur 241 m² VK/1.000 EW)⁹:

Ca. 90% des Umsatzes des Lidl-Marktes wird aus der Stadt Rottenburg am Neckar bzw. dem Versorgungsbereich erwartet. Die umliegenden Städte und Gemeinden verfügen über leistungsfähige und gut erreichbare Anbieter; Einkaufsbeziehungen aus dem Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche des geplanten Neubaus 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 Versorgungsbereichs
- nur geringfügige Betroffenheit der übrigen Lebensmittelanbieter durch Umverteilungen
- kein negativer Einfluss auf die wohnungsnaher Versorgung
- keine Betroffenheit von Anbietern in Ergenzingen auf Grund der Entfernung
- geringe Kaufkraft-Rückholung aus dem Umland
- Verbesserung der Grundstückssituation durch Nachnutzung.

Das geplante Vorhaben wird im Hinblick auf mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen insgesamt positiv bewertet.

Im Hinblick auf die Prüfkriterien der Verbandsversammlung laut Satzungsbeschluss vom 14.02.2017 ist das Vorhaben wie folgt zu sehen:

- **Gesamtstädtische Betrachtung (Versorgungsstandorte und -gebiete):**
Im ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich, der die Altstadt einschließt, befinden sich mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie die beiden Anbieter Kaufland und Norma. Im „Lebendigen Zentrum 2010“ ist der Bereich mit dem Standort für den geplanten Lidl-Markt als „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Zusammen mit den Anbietern Edeka und dm erfüllt der Standort die Anforderungen an eine Nahversorgungslage für die nördliche Kernstadt. Mit dem Vorhaben wird der langjährig etablierte Nahversorgungsstandort gestärkt.
- **Ausweisung vorhandener Potenziale:**
Im Lebensmittelbereich weist Rottenburg am Neckar eine quantitative Unterversorgung auf; es bestehen deutliche Ansiedlungspotenziale unter Berücksichtigung der Zentralität und der Verkaufsflächenausstattung.
- **Berücksichtigung von Verkehrswegen:**
Der betrachtete Standort ist sehr gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und problemlos erreichbar. Durch die integrierte Lage abseits überörtlicher Verkehrswege wird das „Streukundenaufkommen“ gering sein.
- **ÖPNV und fußläufige Erreichbarkeit:**
Der Standort im unmittelbaren Anschluss an Wohngebiete ist sehr gut zu Fuß erreichbar. Die unmittelbar am Standort gelegene Bushaltestelle gewährleistet die ÖPNV-Erreichbarkeit.
- **Keine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungskerne, der wohnungsnahen Versorgung von Teilbereichen der Gemeinde oder anderer Gemeinden:**
Das Vorhaben trägt zur Stärkung der Nahversorgung vor Ort bei; andere Bereiche sind nicht betroffen.

⁹ Bundesweiter Durchschnitt: 432 m² VK/1.000 EW

- Keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten von Nachbarorten:
Es werden nur geringe Umverteilungseffekte im Umland erwartet; das Einzugsgebiet konzentriert sich auf die Stadt Rottenburg am Neckar.
- Kongruenzgebot (mindestens 80% des Umsatzes müssen aus dem ausgewiesenen Versorgungsgebiet stammen):
Dadurch dass ca. 90% des Umsatzes aus Rottenburg am Neckar erwirtschaftet wird und kein überörtliches Einzugsgebiet besteht, ist diese Vorgabe erfüllt.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁰

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im November 2017 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

Methodik des Gutachtens:

Es erfolgte eine Relevanzprüfung auf Grundlage der Analyse der Habitatstrukturen am Standort. Darauf basierten die artenschutzrechtliche Prüfung - anhand von Datenrecherchen und Geländebegehung am 16.11.2017 für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und für die europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten) - und die Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

- Abschätzung von Lebensraumbedingungen und zu erwartendem Artenspektrum
- Ermittlung des Konfliktpotenzials hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
- Ableitung von planerischen Konsequenzen und weiterem Vorgehen
- Nach Relevanzprüfung ggf. weitere Prüfschritte in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die verbleibenden relevanten Arten
- Bewertung nach den Kriterien Gefährdung, Schutzstatus und Seltenheit der Tierarten; betrachtet wurden alle in den Roten Listen aufgeführten Arten, nach BNatSchG streng geschützte Arten, regional seltene Arten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Habitatstrukturen:

- Kontrolle der Gehölzbestände und der Gebäude insb. nach Strukturen zur Nutzung von Höhlen-/Gebäudebrütern und Fledermäusen
- Lebensraumpotenzial der Grundstücke (mit geringer Flächengröße) wird durch die jeweilige Nutzung und die innerörtliche Lage beeinflusst; hohe Störungstoleranz der anzutreffenden Tierarten bzgl. Gewerbe, Wohnen und Verkehr ist anzunehmen.
- Lebensraumpotenzial wird für die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten als gering eingestuft.

Betroffenheit von Arten:

- Eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.
- Für europarechtlich geschützte Säugetierarten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor.
- Einige ältere Bäume und Strauchbestände bieten Lebensraumpotenzial für ubiquitäre Gehölzfreibrüter; Brutvorkommen von nach BNatSchG streng geschützten Arten sind für das Plangebiet wegen der regelmäßigen, nutzungsbedingten Störungen nicht zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der vogelspezifischen Rodungszeiten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt.

¹⁰ Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes, Rottenburg am Neckar - Artenschutzrechtliche Untersuchung - Gutachten Nr. 2173638, HPC, Rottenburg am Neckar vom 17.01.2018

- Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse liegen keine Lebensraumstrukturen vor.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebietes schließt Vorkommen von Amphibien aus.
- Ebenso liegt kein Potenzial für Schmetterlinge oder weitere wirbellose Arten vor.
- Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Vorhabenfläche zum Neubau des Lidl-Marktes wurde im November 2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Das Vorhabengebiet bestehend aus den Parzellen Nr. 1183, 1184 und 1185 ist bebaut und wird gewerblich genutzt. Im südlichen Teil (Parzelle Nr. 1185) befinden sich am Rand Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern. Für den geplanten Neubau müssen die Gebäude und die Gehölzbestände entfernt werden. Diese Strukturen bieten insgesamt ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Vogelarten: Die Bäume und Sträucher können als Brutstätten von Vögeln genutzt werden; aktuell war ein Krähenest in einer Kiefer vorhanden. Die Lagerhalle auf Parzelle Nr. 1185 bietet wenige kleine Löcher oder Spalten in der Fassade, die aktuell nicht besetzt waren, allerdings grundsätzlich als Brutplatz geeignet wären. Eine gelegentliche Nutzung einzelner Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch ubiquitäre Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz oder Haussperling) ist daher für dieses Gebäude nicht völlig auszuschließen.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich auch Vögel bzw. ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt (geeigneter Zeitraum zwischen Oktober und Februar). Außerhalb dieses Zeitraums müsste vorab eine fachliche Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Brutvögel erfolgen. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Für das Neubauvorhaben wird empfohlen, dass bei der Grünflächengestaltung einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden, um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten. Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

6.3 Schalltechnische Untersuchung¹¹

Die Lärmeinwirkungen des geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche infolge des Neubaus unter Einbeziehung der südlich gelegenen Parzelle Nr. 1185 wird auch die Außenanlage neugestaltet, insb. der Kundenparkplatz.

Der Lebensmittelmarkt wirkt im Hinblick auf die Andienung als Schallschirm gegenüber der benachbarten Wohnbebauung. Vom Baukörper wird keine relevante Schallabstrahlung erwartet, da keine lärmintensiven Tätigkeiten im Gebäude stattfinden. Durch die Kühlanlagen, die an der Ostseite auf dem Dach des Anlieferungsbereiches angebracht werden, sind ebenfalls keine relevanten Lärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwarten.

¹¹ Lärmschutz Lidl-Lebensmittelmarkt Graf-Bentzel-Straße Rottenburg, A 1810, ISIS Riedlingen; Januar 2018

Methodik des Gutachtens:

Grundlage der Berechnungen sind die angestrebte Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes werktags von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr und die Abwicklung von vier Lkw-Abfertigungen tags sowie einer Abfertigung nachts.

Bei der Ermittlung der Frequentierung des Pkw-Verkehrs der Kunden wurde auf die Parkplatzlärmstudie¹² zurückgegriffen, die 2.850 Fahrzeugbewegungen pro Tag erwarten lässt. Diese Frequentierung enthält ein großes Maß an Sicherheit auf Grund der Schwankungsbreite und der guten Erreichbarkeit des Marktes zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Emissionen der Lkw-Andienung wurden anhand der Grundlage des Technischen Berichtes zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen berechnet¹³. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA-Lärm¹⁴. Die Berechnung der Schallimmissionen wurde mit dem Programmpaket soundPLAN der soundPLAN GmbH, Backnang, auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Schallimmissionsberechnung durchgeführt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

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.

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.

Angesichts dieser Ergebnisse sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft durch das Bauvorhaben Lidl-Lebensmittelmarkt zu erwarten, so dass keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung bestehen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

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 2).

¹² Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, Augsburg 2007

¹³ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen; Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192 Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1995

¹⁴ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG, 09.07.2017.
Sie stellt den gesetzlichen Rahmen für die Beurteilung von Gewerbelärm sowie für die Genehmigung einzelner Betriebe dar und nennt Immissionspegel.
Die in der Nachbarschaft von gewerblichen Betrieben einzuhaltenen Richtwerte „außen“ sind abhängig von der Gebietsausweisung im Bereich der zu schützenden Einrichtungen.
Immissionswerte „außen“:

WA:	tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
MD, MI, MK:	tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
GE:	tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)

Die durch die schallemittierenden Betriebe in 0,5 m Abstand vor den nächstgelegenen Fenstern eines schutzbedürftigen Raumes verursachten Beurteilungspegel dürfen die o.a. Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Sollten die schalltechnischen Anforderungen überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen auszuweisen.

Durch den Flächenzukauf (Parzelle Nr. 1185) wird der Standort des Marktes nach Südosten verlagert, so dass ein größerer Abstand zur im Norden benachbarten (Wohn-)Bebauung erreicht wird. Des Weiteren ergibt sich eine „Rest-Grundstücksfläche“ von rund 1.600 m², die für die Ansiedlung von Gewerbe bzw. nicht-zentrenrelevantem 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 wird nach Betreiberangaben nicht mit einer Sortimentserweiterung verbunden sein; der Flächenzuwachs im Verkaufsraum resultiert 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 beinhaltet ein modernes Erscheinungsbild, ökologisches Bauen und aktuelle Technik zur Energieeinsparung. Das architektonische Konzept enthält einen nach oben offenen Verkaufsraum (ohne abgehängte Decke) mit niedrigen Verkaufsregalen sowie eine Sitzgelegenheit im Ein- und Ausgangsbereich und eine barrierefreie Kundentoilette.

Der neue Kundenparkplatz wird über drei Ein- und Ausfahrten vom öffentlichen Verkehrsnetz erreicht; jeweils eine an der Graf-Bentzel-Straße, Graf-Wolfegg-Straße und Sofienstraße. Er wird auf rund 150 Pkw-Stellplätze (Stellplatzbreite 2,70 m bzw. 3,50 m bei einigen Sonderstellplätzen) und ca. 30 Fahrradständer vergrößert. Die Fahrgassen des Parkplatzes werden mit einem Asphaltbelag ausgeführt. Außerhalb der Öffnungszeiten werden die Ein- und Ausfahrten mit Schranken geschlossen werden.

Die Bäume im Bereich des Parkplatzes werden auf Grund des neuen Standortes überwiegend ersetzt werden; ebenso die vorhandenen Bäume auf der Parzelle Nr. 1185.

Die Andienung des Marktes wird weiterhin von der Graf-Bentzel-Straße erfolgen. An der nordöstlichen Seite wird eine Rampe ausgebildet. Die Filiale wird täglich von drei Lkw beliefert werden, ergänzt durch die tägliche Anlieferung von Zeitschriften und Zeitungen und die einmal wöchentliche Abfallentsorgung.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt. Die Flächen des Gewerbegebiets werden nahezu vollständig von Gebäuden und Hof- bzw. Abstellflächen und befestigten Parkierungsflächen eingenommen. Nur ein geringer Flächenanteil wird von Grünflächen belegt. Die kleinen Grünflächen und Einzelbäume sind stark durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen beeinflusst.

Wird das Plangebiet neu strukturiert und bebaut, so kommt es zu keinem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung als bisher, da das Areal bereits heute weitgehend versiegelt ist. Die wasserdurchlässigen Parkierungsflächen werden auch künftig dementsprechend gestaltet.

7.3 Konzeption Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits bebaut und an das Entwässerungssystem angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem. Die erforderlichen Erschließungsanlagen bzw. Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind folgende Maßnahmen angezeigt:

- Rodung von Gehölzstrukturen im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich der Parkierungsflächen unter Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

Die Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe und äußerer Gestaltung der Gebäude ermöglichen ein verträgliches Einfügen in die bebaute Umgebung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Festsetzungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an den bisherigen und im nördlichen Umfeld weiter geltenden Vorschriften des Bebauungsplans "Hasslerstraße". Sie wurden vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Erfordernisse einzelner Vorschriften angepasst.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teil des Plangebietes, auf dem der Lidl-Markt und seine Parkplatzfläche neu errichtet werden sollen, wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt wird eine Geschossfläche von etwa 2.365 m² und eine Verkaufsfläche von etwa 1.460 m² (zzgl. Backvorbereitung und Pfandraum) aufweisen. Die Zahl der Stellplätze beträgt rund 150 (bisher 132). Zur Begründung für die Festsetzung des Sondergebietes siehe insbesondere Kapitel 4.3.

Für die „Rest-Grundstücksfläche“ von rund 1.600 m² im nordöstlichen Teilbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt mit Einschränkung insb. der Einzelhandelsnutzungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente. Die weiteren Einschränkungen sind entsprechend den Regelungen des bisherigen Bebauungsplans „Hasslerstraße“ getroffen bzw. berücksichtigen die jüngere Rechtsprechung bzgl. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hasslerstraße“ (rechtsverbindlich seit 08.05.1985) beinhaltete seit der 2. Änderung den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe (rechtsverbindlich seit 31.07.1991).

Mit seiner 3. Änderung wurde die kleinräumige Verlagerung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes (der Fa. Lidl) ermöglicht und der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen (rechtsverbindlich seit 25.01.1999).

Die ursprünglichen Planungsziele in Form von Schaffung neuer Arbeitsplätze und Förderung von Gewerbe haben weiterhin grundsätzliche Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Knappheit gewerblich nutzbarer Flächen in der Kernstadt.

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“.

Bordelle und bordellartige Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, steht zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes sind daher Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts durch Nutzungen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, stellt einen städtebaulichen Grund dar, der den Ausschluss solcher Nutzungen rechtfertigen kann.

Durch differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Gebäude- und Firsthöhe. Die Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH); diese darf höchstens 0,5 m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücksteils maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen. Diese Regelungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen; auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die EFH wurde nach den bisherigen Festsetzungen von der Baurechtsbehörde festgelegt; dies wird nun durch die neue, auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche bezogene Höhe ersetzt.

Die Anrechenbarkeitsregeln auf die Grundfläche werden modifiziert. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan abweichend von den Vorschriften des § 19 BauNVO geregelt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet werden; Stellplätze und Zufahrten, die dieses Kriterium nicht erfüllen, werden vollständig angerechnet. Ansonsten gilt die Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (50 v.H., maximal bis 0,8).

Mit diesen Festsetzungen soll eine optimale Grundstücksnutzung erreicht werden, die einerseits die weiterhin geltenden Regeln im Umfeld nicht unberücksichtigt lässt und andererseits spezifische, dem Vorhaben angepasste Regelungen trifft.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; im Teilbereich „Gewerbegebiet“ sind Gebäude mit einer Länge von 50 m bis 65 m zulässig, im Teilbereich „Sondergebiet“ Gebäude bis zu einer Länge von 75 m; diese Festsetzung bildet den Baukörper des geplanten Lidl-Marktes ab.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Auch hier wurden die Strukturfestlegungen des bisherigen Bebauungsplans „Hasslerstraße“ mit flexiblen und großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5,0 m zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und einen Abstand von 2,50 m zur nördlichen Gebietsgrenze ein.

8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung wurde aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen; sie wurde dahingehend ergänzt, dass auch Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Versiegelung sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. versickerungsfähigem Pflaster) auszuführen. Der Mutterboden ist im Zuge der Bauarbeiten getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Für die Beleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen. Die Begrünung von flach geneigten Dächern bis 15° Neigung wird verbindlich vorgegeben.

8.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Anpflanzungen vgl. der früheren Regelungen vorzunehmen. Es handelt sich um flächige Anpflanzungen am Rand der Baugelände parallel der Erschließungsstraßen und der nördlichen Plangebietsgrenze sowie um Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze.

Die Erhaltung zweier prägender Bäume an der Graf-Wolfegg-Straße (Baumhasel) wird festgesetzt. Auf Grund ihrer Lage im Bereich der neugeplanten westlichen Parkplatzzufahrt werden sie verpflanzt, voraussichtlich in südliche Richtung innerhalb des Flächenpflanzgebotes.

Die Anpflanzungen dienen der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Umgebung, der Gestaltung der Parkierungsflächen und der Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet.

8.8 Hinweise

Die ergänzenden Hinweise zum Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ betreffen insb. die Themen Denkmalschutz/Bodenfunde, Bodenschutz, Baugrund, Baumschutz, die relevanten DIN-Normen und die Pflanzliste mit den Vorschlägen der zu verwendenden Bäume und Sträucher.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung des Lebensmittelmarktes bewegen soll. Die Vorschriften orientieren sich am Bestand im Plangebiet.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die betreffenden Grundstücksflächen sind im Eigentum der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,45 ha	100 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 2.200 m ²	15,2%
Sondergebietsfläche	ca. 10.500 m ²	72,4%
Verkehrsflächen	ca. 1.800 m ²	12,4%

12. Planungs- und Erschließungskosten

Die Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG übernimmt die Planungskosten für die Bauleitplanung, die vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt wird (dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 12.400 € brutto).

Mit der Firma Lidl wird 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) fielen bereits direkt bei der Fa. Lidl an.

Des Weiteren trägt die Fa. Lidl als Verursacherin die Kosten, die durch die neue Grundstückszufahrt an der Sofienstraße entstehen werden.

13. Folgekosten

Es werden keine Folgekosten anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 10.09.2018

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 3: Versorgungsbereiche „Lebensmittel“ in der Kernstadt vom 26.06.2017

