



Beschlussvorlage Nr. 2020/254

09.10.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Lebensmittelmarkt Wurmlingen", Rottenburg am Neckar - Wurmlingen
- Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wurmlingen	29.10.2020	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	10.11.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

23.10.2018 GR Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in der Fassung vom 09.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 09.10.2020 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.10.2020 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 09. 10.2020)
2. Textteil (Stand 09.10.2020)
3. Begründung (Stand 09.10.2020)
4. Umweltbericht (Stand 09.10.2020)
5. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanverfahren werden vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von rd. 9.700 € (brutto) für den Bauungsplan und rd. 4.100 € (brutto) für die Flächennutzungsplanänderung. Die Kostenübernahme der Planung durch den Investor wurde vertraglich vereinbart; ebenso die Kosten der zu erstellenden Fachgutachten und Maßnahmen.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42710850	125.791,96 EUR
			EUR
			EUR
Summe			125.791,96 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	47.655,25 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	78.136,71 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" 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:

Infolge des Plangebietes ergeben sich keine nennenswerten Kosten für die laufende jährliche Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Verkehrsgrünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst). Die Unterhaltung der Landesstraße ist schon derzeit Sache der Stadt Rottenburg am Neckar.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des „Lebensmittelmarktes“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

18.10.2018 OR/

23.10.2018 GR Aufstellungsbeschluss „Lebensmittelmarkt“ (GR 2018/189)

26.03.2019 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Wurmlingen und zur Stärkung des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Kernstadt soll ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

Seit 2013 wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht; insgesamt wurden sechs potenzielle Standorte ermittelt und Anfang des Jahres 2015 bewertet. Hierbei war die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Ortsentwicklung ein wesentliches Kriterium. Die Standortbewertung wurde dem Ortschaftsrat am 22.09.2016 vorgestellt. Nach längeren Grundstücksverhandlungen verblieben aus unterschiedlichen Gründen nur zwei Standorte in der engeren Wahl (Anlage 1: Standortalternativen).

Der Ortschaftsrat beschloss am 20.10.2016 die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an der Hirschauer Straße südlich der L 371 (Standort 3). Für diesen Standort sprachen die verkehrsgünstige Lage, das ebene Gelände und die ausreichende Flächengröße. Die Fernwirkung der Fläche insbesondere von der Wurmlinger Kapelle und die Bildung eines neuen Ortsrandes wurden städtebaulich als schwierig gesehen.

Die Fa. REWE Group hatte bereits ihr Interesse zur Realisierung dieses Standortes bekundet. Am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Wurmlingen, am Ortsausgang Richtung Hirschau, soll nun ein neuer Penny-Markt gebaut werden..

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im sog. Außenbereich. Für die erforderliche planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Am 18.10.2018 hat der Ortschaftsrat Wurmlingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ gefasst. Auf der Grundlage des Vorentwurfs der Penny-Markt GmbH vom 13.06.2018 soll die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Wurmlingen gefolgt und hat am 23.10.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1).

Für den Planbereich selbst ist ein regionaler Grünzug (VRG, Kap. 3.1.1), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG, Kap. 3.2.2) und ein Gebiet für Erholung (VBG, Kap. 3.2.6) im Regionalplan dargestellt.

Vorab wurden bereits zur Standortfindung mehrere Gespräche geführt. Für den gewählten Standort ist nach ersten Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband auf Grund der regionalplanerischen „Unschärfe“, d.h. der fehlenden Parzellenschärfe, kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Ein Bebauungsplanverfahren und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sind ausreichend. Die Zulässigkeit eines geplanten Lebensmittelmarktes ist auf die maximale Verkaufsfläche von 799 m² einschließlich Nebeneinrichtungen wie z.B. Backshop beschränkt. Es kann nur ein Nahversorger für den örtlichen Bedarf vorgesehen werden.

Zudem ist eine Agglomeration zu vermeiden. Im vorhandenen Objekt „Hirschauer Straße 32“ war bislang in Teilflächen eine (Textil-)Einzelhandelsnutzung genehmigt. Im April 2020 wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Verkaufsfläche zu Werk- und Arbeitsfläche im Erdgeschoss und der Verkaufsfläche zu Büroräumen im 1. Obergeschoss erteilt. Eine Agglomeration wurde auf diese Weise ausgeschlossen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 27.03.2020) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Bestandsaufnahme weist eine regional bedeutsame Kulturlandschaft mit der Realnutzung Streuobstwiese und Ackerland aus.

3. Verfahren

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Einzelhandelsnutzung zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufzustellen.

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 26.03.2019 durchgeführt. Es wurden vier schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 12.02.2019 im Zeitraum bis 15.03.2019 statt. Von behördlicher Seite erfolgten elf Rückmeldungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 5).

4. Planbereich und Planungskonzeption

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der L 371. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

Das Gelände weist ein annähernd gleichmäßiges Gefälle auf (Höhenlage: 338,5 müNN bis 337 müNN).

Der ca. 0,6 ha große Planbereich wird

- im Osten durch den Feldweg Flst. Nr. 1953 begrenzt,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 1930,
- im Westen durch das Flurstück Nr. 1920/1 und die Ostgrenze der Flurstücke Nrn. 1925 bis 1928 und
- im Norden durch die Hirschauer Straße/L 371.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen Nrn. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nr. 1953, 1964, 363/5 und 363/2 (Hirschauer Straße).

Zur Verbesserung der Nahversorgung in Wurmlingen wird ein Lebensmittelmarkt am östlichen Ortsausgang in Richtung Hirschau in unmittelbarem Anschluss an die südlich der Hirschauer Straße vorhandene Bebauung angesiedelt werden. Die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht.

Die Planungskonzeption laut Projektbeschreibung vom 01.07.2018 beinhaltet die Errichtung und den Betrieb eines eingeschossigen Penny-Lebensmittelmarktes inklusive Back-Shop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 799 m². Der Vorentwurf der Penny-Markt GmbH vom 13.06.2018 wurde in Zuge der Planung weiterentwickelt (Stand: 19.06.2020/05.08.2020).

Das geplante Marktgebäude mit einem „zweistufigen“ Flachdach soll auf einer rechteckigen Grundfläche mit einer Gesamfläche von ca. 1.270 m² entstehen. Der ca. 56 m lange und rd. 32 m tiefe Baukörper erhält im Norden, südlich des Backshops ein erhöhtes Geschoss zur Kennzeichnung des Eingangsbereiches (*siehe Anlage 2 zur Begründung*). Das Gebäude erhält eine Dachbegrünung, die mit einer PV-Anlage kombiniert werden kann. Das Gebäude wird im Sinne der Nachhaltigkeit nach einer durch die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold Status mehrfach zertifizierte Baubeschreibung errichtet und betrieben. Die Fassade wird aus Holz, Glas und Putz bestehen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt der Lebensmittelmarkt mit überwiegend ca. 5,50 m in Teilen 7,50 m Höhe eine maßvolle Bebauung am östlichen Ortsrand von Wurmlingen im Anschluss an das Gebäude „Hirschauer Straße 32“ mit einer Traufhöhe von ca. 8 m und Firsthöhe von 15 m Höhe dar. Die frei wählbare Gebäudestellung und Gebäudeorientierung zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze werden Pflanzflächen zur Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Das Baugebiet wird somit landschaftlich eingebunden, jedoch auf Grund des Hinweises zum Artenschutz nicht mit hohen Bäumen. Damit wird eine störende Kulisse über das Gebäude hinaus für die angrenzenden Feldlerchenreviere vermieden. Durch die alternierende Verwendung von Bäumen und kleineren Hecken oder Sträuchern entsteht keine kompakte Gehölzfront.

Die Erschließung und die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes erfolgen unmittelbar über die Hirschauer Straße. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr werden als machbar eingeschätzt. Die seitens des Regierungspräsidiums Tübingen geforderte Linksabbiegespur wird umgesetzt.

Zwischen Hirschauer Straße und dem Marktgebäude ist ein ebenerdiger Parkplatz für 63 Pkw auf einer Fläche von ca. 2.670 m² vorgesehen. Fahrradstellplätze werden neben der „Einhausung“ von

Einkaufswagen angeordnet; je nach Bedarf können Kfz-Stellplätze nachträglich zum Abstellen von Fahrrädern umfunktioniert werden. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze beträgt nur etwa die Hälfte der geplanten. Südlich des Eingangs besteht die Option bis zu drei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zu positionieren.

Die Andienung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt täglich mit einem Lkw bis 20 t sowie 3x wöchentlich mit einem Lkw bis 40 t zur Anlieferrampe, die mit vollständig umbautem Rampen-tisch an der Ostseite des Marktgebäudes liegt. Die Fahrgassen des Parkplatzes werden zum Rangieren der anliefernden Lkw genutzt.

Die Betriebszeiten sind innerhalb von 6:00 bis 22:00 Uhr geplant.

Derzeit wird von ca. 800 Kunden täglich ausgegangen, davon ca. drei Viertel mit dem Pkw. Fußgänger erreichen das Gelände von Westen über den an der südlichen Seite der Hirschauer Straße vorhandenen Gehweg, der nach Osten auf das Privatgelände „einschleift“.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; Ausbringung von Nisthilfen für Vögel
- Verkehrstechnische Untersuchung
Anbindung an L 371, Abbiegevorgänge, ggfls. Nachsteuerung Teilsignalisierung und bauliche Vorkehrungen; RP fordert Linksabbiegespur
- Schalltechnische Untersuchungen
Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts werden um mindestens 6 dB(A) unterschritten; Vorhaben liefert keinen relevanten Immissionsbeitrag. Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.
- Auswirkungsanalyse
Insgesamt werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen in erster Linie bei Anbietern in Rottenburg am Neckar und nur in geringem Umfang in Tübingen und Ammerbuch zeigen; die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden bei den Discountern Aldi und Lidl in Rottenburg wirksam. Eine Beeinträchtigung bestehender (Nah-) Versorgungsstrukturen und eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche in Rottenburg und dem Umland werden nicht eintreten.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

Die Parzellen im Planbereich (Sonderbaufläche) wurden vom Investor erworben. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 29.10.2020 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 10.11.2020 mündlich mitgeteilt.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich im I. Quartal 2021.

K. Hellstern