



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LEBENSMITTELMARKT WURMLINGEN“

Begründung vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 11.09.2020 (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

Teil I

- 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**

Anlage 1: Standortalternativen

Anlage 2: Städtebauliches Konzept Stand Juni/August 2020

Teil II

Umweltbericht (gesondert beigelegt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

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 im Anschluss an die Wohnbebauung entstehen.

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 sollte 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

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 (VRG¹, Kap. 3.1.1), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG², 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

¹ VRG = Vorranggebiet; ist für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen; dort sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

² VBG = Vorbehaltsgebiet, hat bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

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 war eine sogenannte 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. Die befürchtete Agglomeration wurde auf diese Weise abgewendet.

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. Beschreibung des Planbereiches

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 m^{üNN} bis 337 m^{üNN}).

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).

Die betreffenden Flurstücke (außer der Hirschauer Straße) waren bislang bis auf einen Schuppen unbebaut; die Nutzung stellte sich wie folgt dar:

- Parzellen Nrn. 1921, 1925*: Wiese zum Wohn- und Geschäftshaus „Hirschauer Straße 32“
- Parzelle Nr. 1926*: Brachfläche mit Baum- und Buschbestand
- Parzellen Nrn. 1927*, 1928*, 1929*: landwirtschaftliche Nutzung.

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die östlichen Teilflächen mit dem Flst.Nr. 1921 (alt) zu einem großen Grundstück verschmolzen. Die verbliebene westliche Teilfläche der Parzelle Flst.Nr. 1929 wurde mit der verbliebenden westlichen Teilfläche des Flst.Nr. 1925 verschmolzen.

Zur Hirschauer Straße und nach Osten begrenzen Hecken die Fläche; an der südlichen Grenze sind weitere Gehölze vorhanden. Für das Neubauvorhaben ist es erforderlich, dass der Schuppen entfernt und die Gehölze gerodet werden. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Südlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Fachplanungen / Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebietes - nördlich der L 371 - grenzen in Sichtweite das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“, ein FFH-Gebiet und ein Europäisches Vogelschutzgebiet an.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenparzelle Nr. 363/2 befinden sich alle übrigen Parzellen in privatem Eigentum. Der Investor hat entsprechende notarielle Kaufverträge abgeschlossen.

4.3 Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich bislang planungsrechtlich um sog. „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Um Planungsrecht für den Lebensmittelmarkt Wurmelingen zu erwirken, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der gemäß § 34 BauGB beurteilt wird.

Nördlich der Hirschauer Straße schließt sich das Bebauungsplangebiet „Mehrzweckhalle“, rechtsverbindlich seit 18.01.1985, mit der örtlichen Veranstaltungshalle „Uhlandhalle“, Grün- und Parkplatzflächen sowie der Zufahrt zur Wurmlinger Kapelle an.

Für den aktuell geplanten Neubau eines Penny-Lebensmittel-Discounters mit max. 799 m² Verkaufsfläche wird zwar der in der BauNVO bzw. durch die höchstrichterliche Rechtsprechung vorgegebene Schwellenwert zur „Großflächigkeit“ nicht überschritten. Der Nachweis, dass mit dem Markt keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO³ zu erwarten sind, muss dennoch geführt werden. Diese könnten bei kleinen Stadtteilen ggf. schon bei einer erheblich geringeren Verkaufsfläche ausgelöst werden. 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. 6.5).

4.3.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Parkplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Die Bodenversiegelung durch Gebäude und Stellplätze werden ebenso wie der Eingriff in Arten und Lebensräume ausgeglichen. Die vermutlich ansteigende Verkehrsmenge durch Kundenverkehr wird durch die Aufgabe der Verkaufsfläche im Gebäude Hirschauer Straße zumindest zum Teil kompensiert und führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Lärmbelastung, dies ist im Lärmgutachten geprüft.

³ 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 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.

4.3.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Die Infrastrukturausstattung zur Ver- und Entsorgung muss hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen äußeren Erschließung wird nicht beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage an der Hirschauer Straße gut. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr durch die zu bewältigende Kundenfrequenz werden als machbar eingeschätzt (vgl. 6.3). Durch die Anbindung eines Penny-Marktes werden sich keine wesentlichen Einschränkungen für den Verkehrsablauf im Zuge der L 371 ergeben. Um Rückstauungen bei den Abbiegevorgängen zum Lebensmittelmarkt und der Uhlandhalle zu vermeiden, werden jeweils zwei Linksabbiegespuren umgesetzt. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen ist ausreichend.

Der Standort liegt des Weiteren in unmittelbarer Fußgänger- und Radfahrerentfernung zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen in Wurmlingen; für weite Teile besteht ein fußläufiges Einzugsgebiet. Von den vorhandenen Wohngebieten ist der Markt durch Verlängerung des straßenbegleitenden Gehwegs problemlos zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. Außerdem wird für den Radverkehr aus Richtung Uhlandhalle kommend eine Mittelinsel als Querungshilfe umgesetzt. Die Buslinie führt direkt am Standort vorbei; eine Haltestelle liegt in der Ortsmitte rd. 400 m entfernt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund keine negativen Folgen für die Verkehrsinfrastrukturausstattung darstellen.

4.3.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen Nahversorger für die Standortgemeinde Wurmlingen und auch für die nördlichen Stadtteile im engeren Sinne (vgl. 6.5). Die Kaufkraftbindung wird durch den Grundversorgungsstandort verbessert. Bei einer Umverteilungsquote von max. 4 % durch das Neubauvorhaben im Lebensmittelbereich ist nicht von einer Schwächung der Versorgung auszugehen.

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. Wegen der Lage am Rand des Stadtgebietes besteht keine Gefahr für den zentralen Versorgungsbereich von Rottenburg⁴.

Das Einzugsgebiet des Penny-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf Wurmlingen, Wendelsheim und den östlich angrenzenden Tübinger Stadtteil Hirschau und umfasst rd. 7.550 Einwohner.

Die Kernstadt von Rottenburg am Neckar und die umliegenden Stadtteile von Tübingen verfügen selbst über Lebensmittelmärkte oder orientieren sich an verkehrsgünstiger gelegenen Standorten; daher werden keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse aus diesen Bereichen erfolgen.

Die GMA kommt zu der Einschätzung, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte in erster Linie gegenüber den Anbietern in Rottenburg a.N. sowie in geringem

⁴ Die Einzelhandelsstrukturen in Rottenburg am Neckar, einem ausgewiesenen Mittelzentrum, beinhalten einen zentralen Versorgungsbereich in der historischen Altstadt und ergänzende, über den Siedlungsbereich verteilte Nahversorgungsstrukturen mit Schwerpunkt im Nordosten der Kernstadt. In den Stadtteilen sind mit Ausnahme von Ergenzingen keine größeren Lebensmittelanbieter vorhanden.

Umfang in Tübingen und Ammerbuch wirksam werden. Die höchsten Umsatzverteilungseffekte werden gegenüber den Hauptwettbewerbern Aldi und Lidl in Rottenburg a.N. wirksam. Eine Beeinträchtigung bestehender (Nah-)Versorgungsstrukturen oder eine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit negativen städtebaulichen Folgen in Rottenburg selbst oder dem Umland sind auszuschließen.

4.3.6 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.

Auf Grund der Lage am östlichen Ortsrand sind diese Auswirkungen zu erwarten; die Planung beinhaltet daher eine Ortsrandeingrünung, um das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Das Standortumfeld ist im Westen durch Wohnbebauung geprägt, im Osten und Süden überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung.

4.3.7 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 im Umweltbericht vom 11.09.2020 (siehe Teil II) dargelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ umfasst das Flurstück Nr. 1921. Die betroffene Fläche war bislang bis auf einen mittlerweile abgerissenen Schuppen unbebaut. Der nördliche Teil wurde als Garten genutzt, im Süden befindet sich eine Ackerfläche. Zwischen Garten und Acker befand sich ein Gehölzriegel, der bereits entfernt wurde.

Die Planung des Lebensmittelmarktes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für Vogelarten lassen sich vermeiden, indem das Baufeld außerhalb der Brutzeit stattfindet. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt, d.h. mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes wird als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Satz 3 BauGB dokumentiert. Die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe bildet einen Teil der Umweltprüfung.

Das vorliegende umfassende Bebauungsplanverfahren beinhaltet

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Angabe der verfügbaren Umweltinformationen bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen infolge des Bebauungsplans (Monitoring) gemäß § 4c BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Baugrunduntersuchung⁵

Die CDM Smith Consult GmbH wurde von der REWE Deutscher Supermarkt AG & Co. KGaA mit der Baugrunderkundung für den Neubau eines nicht-unterkellerten Penny-Marktes an der Hirschauer Straße in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen beauftragt.

Im Bereich des Baufeldes befinden sich nach der geologischen Karte grobe Flussschotter der Neckar-Jungterrassen, welche durch Talauelagerungen oberhalb tief verlehmt sind. Daher sind erst tonige und schluffige Lagen zu erwarten, bevor die Kiese der Neckar-Jungterrassen anzutreffen sind. Nördlich und westlich an das Baufeld angrenzend treten Tonmergelgesteine des Gipskeupers auf, die daher auch im Baufeld angetroffen werden können.

Methodik des Gutachtens:

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich der geplanten Baumaßnahme im März 2018 zehn Bohrsondierungen und zehn Sondierungen mit der schweren Rammsonde abgeteuft. Die Bohrsondierungen am 14.03.2018 reichten bis in eine Tiefe von 4 m unter GOK; die geplante Endtiefe von 6 m unter GOK konnte nicht erreicht werden, da ab einer Tiefe von etwa 4 m unter GOK die dort angetroffenen dicht gelagerten Kiese dies nicht ermöglichten. An den gleichen Ansatzpunkten wurden zehn schwere Rammsondierungen in Tiefen von bis zu 5,50 m unter GOK durchgeführt.

Aufgrund einer Umpfanung des Marktgebäudes sowie einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Januar 2020 zwei weitere Bohrsondierungen, zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde, vier Versickerungsversuche durchgeführt sowie weitere Proben zur umwelttechnischen Untersuchung genommen.

Am 09.01.2020 und 10.01.2020 wurden durch Firma Sonnentag zusätzliche Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden zwei Bohrsondierungen (BS 11, BS 12) bis 4,70 m bzw. 3,90 m unter GOK sowie zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH 11, DPH 12) bis 5,1 m unter GOK abgeteuft. Darüber hinaus wurden vier Bohrsondierungen (VS 1 - VS 4) bis in eine Tiefe von 3,0 m unter GOK abgeteuft, in welchen jeweils ein Versickerungsversuch in einer Tiefe von 1,50 m durchgeführt wurde.

⁵ Neubau Penny Markt in Rottenburg-Wurmlingen: Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht, CDM Smith Consult GmbH, Bickenbach vom 19.03.2020

Vor der Durchführung der Sondierungen wurden Messungen mittels Georadar zur Kampfmittelsuche durchgeführt und eine Freigabe der Ansatzpunkte für die Erkundungs Sondierungen erteilt. Dies kann jedoch nicht als generelle Kampfmittelfreigabe des gesamten Grundstücks gewertet werden.

Bei der ersten Erkundung wurden 38 Mischproben und bei der zweiten wurden weitere 6 Mischproben genommen, welche anschließend im Labor der CDM Smith Consult GmbH geotechnisch untersucht wurden. Zur umwelttechnischen Untersuchung wurden zudem bei der ersten Erkundung drei Mischproben und bei der zweiten wurden weitere 3 Mischproben gebildet, welche chemisch untersucht wurden.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Mit den Erkundungsarbeiten wurden unterhalb des Oberbodens Talauen-Tone mit steifer Konsistenz, gefolgt von Talaue-Lehme mit weicher Konsistenz angetroffen, welche von Kiesen der Neckar-Jungterrassen in mitteldichter bis dichter Lagerung unterlagert werden.

Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,2 m wurde in allen Bohrsondierungen in Form von schwach tonigem bis tonigem, schwach schluffigem bis schluffigem und bereichsweise schwach sandigem Mutterboden mit humosen Anteilen und einer steifen bis stellenweise halbfesten Konsistenz angetroffen.

Unter dem Oberboden wurde eine Tonschicht angetroffen, angesprochen als schluffiger, teilweise schwach sandiger bis kiesiger Ton mit steifer bis halbfester Konsistenz in variierender Mächtigkeit von 0,9 m bis 2,6 m (Schicht 1 = Talauen-Ton).

Unter der Tonschicht wurde eine zweite Schicht angetroffen, angesprochen als stellenweise schwach kiesiger, schwach toniger schluffiger Sand mit weicher Konsistenz und auch schwach toniger, sandiger Schluff in weicher Konsistenz in variierender Mächtigkeit zwischen 0,8 m und 2,9 m.

Bereichsweise ist die Lehmschicht in zunehmender Tiefe sehr feinkörnig, tonartig ausgebildet, in einer Tiefenlage von 3 m bis 4 m angesprochen als schluffiger, stellenweise sandiger Ton mit organischen Beimengungen und weicher bis halbfester Konsistenz (Schicht 2 = Talauen-Lehm). Die Böden der Schicht 2 sind den Bodengruppen TM (mittelplastische Tone) und TA (ausgeprägt plastische Tone) zuzuordnen. In der BS 12 wurde kein Lehm angetroffen. Hier wechselt der Ton der Schicht 1 direkt in die Kiese der Schicht 3.

Unter den vorgenannten Böden wurde in allen Bohrsondierungen eine Kies-Schicht angetroffen, angesprochen als sandiger, schwach schluffiger, schwach toniger Kies; die Oberkante der Kiese steht in einer Tiefe zwischen 2,8 m und 4,1 m u. GOK an (Schicht 3 = Kiese der Neckar-Jungterrassen).

Bei den Erkundungsmaßnahmen am 14.03.2018 wurde in den Kiesen der Schicht 3 stellenweise freies Grundwasser angetroffen.

Unterhalb des Oberbodens wurde mit Schicht 1 eine tonige Schicht festgestellt, die bis in eine Tiefe von 1,1 m bis 2,8 m u. GOK als Wasserstauer fungiert. Oberhalb dieser Schicht kann es zu einem Aufstau von einsickerndem Niederschlagswasser führen. Mit dem Auftreten von wasserführenden Schichten unterhalb dieser Schicht muss gerechnet werden.

Bei keiner Schicht wurden signifikante Schadstoffbelastungen festgestellt.

Die Bodenschichten der weichen bis steifen Tone (Schicht 1) und Lehme (Schicht 2) werden als schlecht tragfähig beurteilt; der Abstand der Gründungsebene bis zum tragfähigen Boden der Kiese beträgt ca. 3 m bis 4 m, so dass Zusatzmaßnahmen zur Gründung erforderlich sind.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort wieder versickert werden. Dazu ist im südlichen und südwestlichen Bereich des Grundstücks die Errichtung einer Mulden-Rigole vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Sickersohle in einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände in der Schicht der Talauen-Lehme (Schicht 2) zu liegen kommt.

Aufgrund der mit den Versickerungsversuchen zum Teil gemessenen vergleichsweise geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte wird empfohlen, bei Ausführung von Versickerungsanlagen Notüberläufe mit Anschluss an eine geeignete Vorflut vorzusehen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen bzw. Aushubs für den Bodenaustausch sind vom geotechnischen Sachverständigen auf ausreichende Durchlässigkeit zu prüfen und abzunehmen. Hierzu ist eine Begehung / Begutachtung der Sohlen erforderlich.

Für die Parzellen Nr. 1921 und 1925 wurde vom bisherigen Eigentümer eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster beim Landratsamt Tübingen eingeholt; diese Parzellen sind im betreffenden Kataster nicht erfasst, also nicht als altlastenverdächtige Flächen einzustufen, was aus Sicht der Gutachter auch für die nicht oder landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nrn. 1926 bis 1929 angenommen werden kann.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung⁶

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im März und April 2018 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Methodik des Gutachtens:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebietes wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen am Standort einschließlich seines Umfeldes anhand von Datenrecherchen und Geländebegehung am 26.03.2018 und 30.04.2018 erhoben und anhand der sieben Begehungen zur avifaunistischen Kartierung verifiziert.

Darauf basierte die artenschutzrechtliche Prüfung für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und vertieft für die europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten).

Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden daraus abgeleitet.

Habitatstrukturen:

- Prägung des Lebensraumpotentials durch Lage am Ortsrand zwischen Landesstraße und offener Feldflur
- im nördlichen Teil Gartennutzung mit gepflegten Rasenflächen, einem Schuppen, teils älteren Bäumen und begrenzenden Hecken (einreihige Thuja-Pflanzungen)
- im zentralen Teil lückiger Gehölzstreifen und Ablagerungen von Steinen und Holz
- im südlichen Teil Ackerflächen im Übergang zur freien Landschaft des Neckartals
- Lebensraumbedingungen für europarechtlich geschützte Vogelarten des Offenlandes liegen vor: Vogelkartierung von April bis Juni 2018.

Betroffenheit von Arten:

- Eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden; Baumfällarbeiten und Schuppenabriss sollten vorsorglich in den Wintermonaten durchgeführt werden.
- Für europarechtlich geschützte Säugetierarten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor.
- Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse liegen im Plangebiet keine Lebensraumstrukturen vor.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebietes lassen Vorkommen von Amphibien nicht erwarten.
- Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten oder weiterer wirbelloser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bestehen nicht.

⁶ Bauvorhaben Lebensmittelmarkt Hirschauer Straße, Rottenburg-Wurmlingen - Fachbeitrag Artenschutz - Gutachten Nr. 2181435, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 19.09.2018

- Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Europäische Vogelarten:

- Nachweis von insgesamt 21 Vogelarten
- Brutvorkommen von sieben Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star; (der Star ist in Baden-Württemberg nicht gefährdet, bundesweit jedoch in der Roten Liste als gefährdet eingestuft); relativ große Toleranz gegenüber Störungen.
Empfehlung: Nistkästen für Höhlenbrüter an den eingrünenden Bäumen.
- Einzelreviere von ubiquitären Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen; weit verbreitete und in ihren Beständen nicht gefährdete Arten; relativ große Toleranz gegenüber Störungen; ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitate in der näheren Umgebung möglich.
- Brutvogelarten der angrenzenden offenen Feldflur:
Feldlerche: landes- und bundesweit gefährdet; nächstgelegene Reviere etwa 140 m entfernt, damit außerhalb der prognostizierten Kulissenwirkung von 100 m, so dass keine erhebliche Störung durch Kulissenwirkung für die lokale Population zu erwarten ist.
Goldammer: landesweite Vorwarnliste; auf Grund der großen Distanz von ca. 170 m zum Brutgehölz ist eine Störung nicht zu erwarten.
Empfehlung: am südlichen und östlichen Plangebietsrand keine hohen Bäume, sondern alternierend Bäume und kleinere Hecken anpflanzen; keine kompakte Gehölzfront entwickeln.
- Nahrungsgäste in den angrenzenden Kontaktlebensräumen: Bachstelze, Mäusebusard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan und Turmfalke.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei einer Bebauung des Gebietes gehen die bisherigen Brutplätze der sieben Vogelarten verloren. Im Zuge der Bauaufeldbereinigung können unabsichtlich Gelege der dort brütenden Vogelarten zerstört bzw. Vögel und ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen notwendige Eingriffe in Gehölzbestände/Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Hierfür ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu berücksichtigen.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Die Revierzentren der Feldlerche lagen außerhalb der Wirkdistanz des geplanten Gebäudekörpers.

Empfehlungen für den Bebauungsplan:

- Keine hohe Gehölzfront an den Plangebietsrändern zur Vermeidung einer störenden Kulisse für die angrenzenden Feldlerchenreviere; alternierende Pflanzung von Bäumen und kleineren Hecken oder Sträuchern.
- Nistkästen für Vögel innerhalb der Eingrünung: je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

6.3 Verkehrstechnische Untersuchung⁷

Die verkehrstechnische Untersuchung sollte die verkehrliche Anbindung des geplanten Penny-Marktes an die L 371 überprüfen und die entsprechenden Verkehrsqualitäten nachweisen. Ggf. waren notwendige Maßnahmen zu entwickeln und zu beschreiben.

Eingangsdaten:

⁷ Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung Penny-Markt in Rottenburg-Wurmlingen, Projekt-Nr. 2018-0347, SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG, Tübingen vom Oktober 2018

- Als Bestandsbelastungen wurden die im März 2015 ermittelten Verkehrsbelastungen der Morgen- und Abendspitzenstunde des Knotenpunktes L 371/L 372 Thomas-Bengel-Straße verwendet (Fa. Schlothauer & Wauer).
- Eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen im Zuge der L 371, die sich durch die Fertigstellung der B 28 im Neckartal ergeben wird, wurde nicht vorgenommen.
- Die Lage der vorgesehenen Zu-/Ausfahrt des Penny-Marktes an der L 371 befindet sich gegenüber der Zufahrt zur Wurmlinger Kapelle bzw. zum Parkplatz der Uhlandhalle.
- Laut Kundenverteilungsprognose der Fa. Penny-Markt GmbH wird von 800 Kundenbesuchen ausgegangen, davon 600 mit dem Pkw (Besetzungsgrad Pkw: 1,2).
- Die Anzahl der Zufahrten zur gegenüberliegenden Einmündung wurde jeweils mit 20 Pkw/h angenommen.
- Die prozentuale Verteilung der Kundenverkehre wird für die Morgenspitze mit ca. 8 %, für die Abendspitze mit ca. 11 % angesetzt.
- Ein Mitnahmeeffekt wurde nicht berücksichtigt.
- Für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde wurden die zu- und abfahrenden Verkehre auf die verschiedenen Zufahrtsrichtungen verteilt.

Methodik des Gutachtens:

- Aus den Eingangsdaten wurden die zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen ermittelt und in sog. Strombelastungsplänen dargestellt:
starke Belastung auf der L 371 in den Spitzenstunden - in der Morgenspitze in Fahrtrichtung Tübingen, in der Abendspitze in Fahrtrichtung Rottenburg (sog. Lastrichtung).
- Der Knotenpunkt wurde nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, bewertet:
Qualitätsbewertung von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage durch sechs verschiedene Qualitätsstufen (A bis F) anhand des Kriteriums „mittlere Wartezeit“.
- Die zu erwartende Verkehrsqualität wurde für drei nicht signalisierte Varianten ermittelt:
Variante 1: vierarmiger Knotenpunkt ohne Ausbau im Zuge der L 371
Variante 2: vierarmiger Knotenpunkt mit kurzen Linksabbiegespuren (Richtung Penny-Markt und Richtung Kapelle)
Variante 3: Kreisverkehr.

Berechnungsergebnisse (grundsätzlich ohne Einflüsse anderer Knotenpunkte):

- Bereits für Variante 1 wird die zu erwartende Verkehrsqualität die höchste Stufe A für die Hauptrichtungen erreichen; nur die Nebenrichtungen, insb. die Ausfahrt aus dem Penny-Markt wird die Qualitätsstufe D erreichen, was einer mittleren Wartezeit von ca. 38 s in der abendlichen Spitzenstunde entspricht.
- Für Variante 2 ergeben die Berechnungen ähnliche Ergebnisse in den gleichen Qualitätsstufen.
- Die Variante 3 bietet eine gute Verkehrsqualität (A und B); diese Anlage wird jedoch zunächst nicht weiterverfolgt.

Einfluss anderer Knotenpunkte:

- Pulkbildung von Fahrzeugen aus Richtung Rottenburg durch die Teilsignalisierung des Knotens L 371 Uhlandstraße/L 372 Thomas-Bengel-Straße und durch die Fußgängerlichtsignalanlage auf Höhe Einmündung Hirschauer Straße bzw. aus Richtung Hirschau durch mehrere Fußgängerlichtsignalanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt.
- Rückstauungen in Richtung Rottenburg auf Grund der Signalisierungen und eher Einlass einbiegender Fahrzeuge bei Stausituationen.

Zusammenfassung:

- Durch die Anbindung eines Penny-Marktes werden sich keine wesentlichen Einschränkungen für den Verkehrsablauf im Zuge der L 371 ergeben (Verkehrsqualität A).
- Bei abbiegenden Fahrzeugen aus Richtung Hirschau ohne eigene Linksabbiegespur kann es zu kurzen Halten und Rückstauungen kommen. Für Abbiegevorgänge wird es jedoch genügend Lücken im Gegenverkehr geben.

- Die Anlage von Linksabbiegespuren wird nicht vorgeschlagen.
- Für linkseinbiegende Fahrzeuge aus dem Penny-Markt können sich längere Wartezeiten ergeben; Linksabbiegespuren würden keine Verbesserung bringen, sondern eine Verschlechterung, da mehr Spuren gequert werden müssten.
- Ggf. Anordnung von Teilsignalisierung bzw. von optionalen baulichen Vorkehrungen hierfür.

Das RP Tübingen hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Gegen die Anlage einer unmittelbaren Zufahrt wurden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Der Anschluss an die Landesstraße im Übergangsbereich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zur freien Strecke ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 2006 verkehrsgerecht auszubilden. Demnach ist eine Linksabbiegespur vorzusehen. Die Forderungen sind im Bebauungsplan erfüllt.

6.4 Schallimmissionsprognose⁸

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose sollen die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf den Einwirkungsbereich gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Eingangsdaten:

Die Öffnungszeiten betragen Montag bis Samstag 8 - 21 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen. Andienung zwischen 6 - 22 Uhr.

Die in Gegenlage zum Plangebiet nördlich der Hirschauer Straße gelegene Mehrzweckhalle Wurmlingen (s. gleichnamiger Bebauungsplan) besitzt keine Immissionsempfindlichkeit i. S. der TA Lärm. Für die westlich gelegene Bebauung existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist hier gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Gleiches gilt für das westlich an die Mehrzweckhalle angrenzende Gebiet. Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich wird auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte mit Entwurfsplanung ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.4).

Die richtlinienkonformen Schallausbreitungsrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der Schallreflexion und -abschirmung am Betriebsgebäude des Penny-Marktes.

An nächstgelegenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens werden Immissionspunkte in 8 m über Gelände gelegt (s. Abb. 1). Sind an diesen Aufpunkten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten, so ist sichergestellt, dass auch an den übrigen Wohnhäusern in der Nachbarschaft die Anforderungen erfüllt sind.

Zusammenfassung

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt sind:

- Öffnungszeiten Montag bis Samstag von 8 - 21 Uhr,
- Andienung durch bis zu 5 Lkw zwischen 6 - 22 Uhr,
- Gesamt-Schallleistungspegel der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen am Ort der in Abb. 1 entsprechend gekennzeichneten Schallquellen:

2 Wärmepumpen (Hersteller: DAIKIN, Modellbezeichnung: ALTHERMA – R410A):
LWA_{ges} = 72 dB(A),

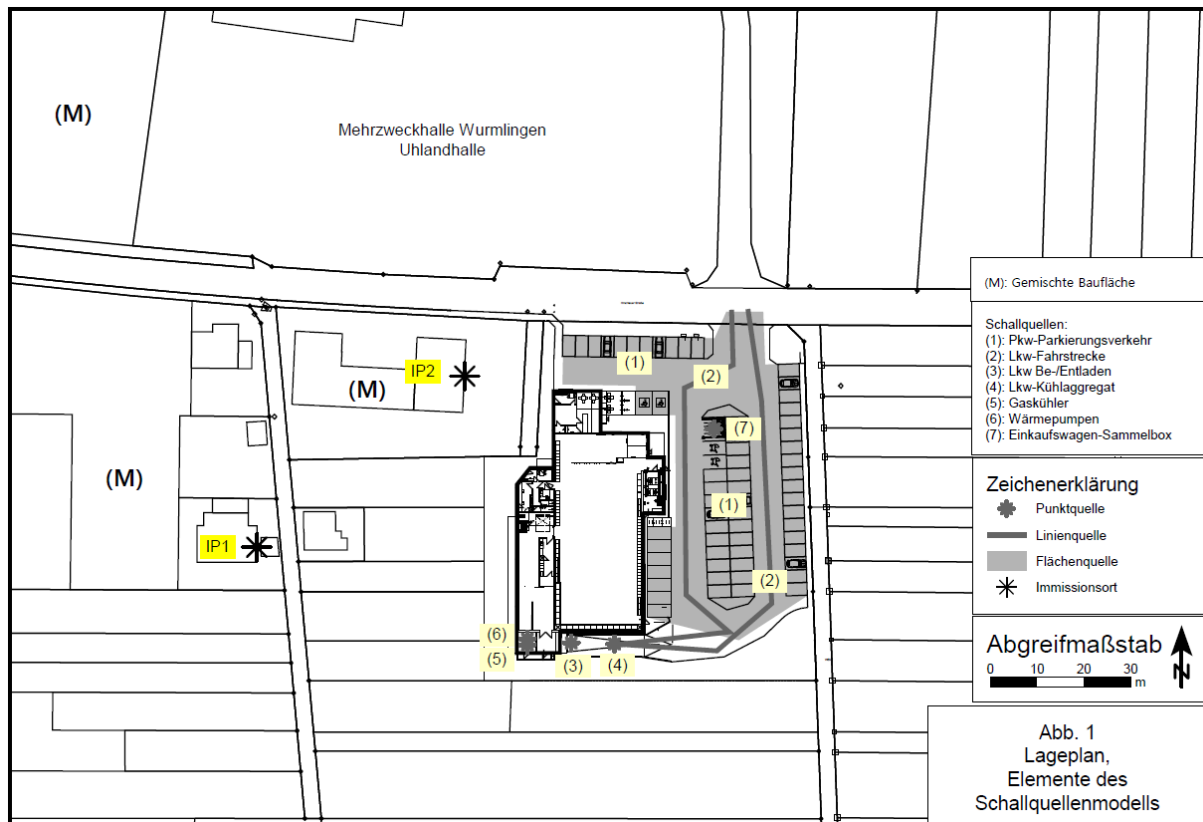
1 Axialventilatorgaskühler (Hersteller: TEKO Whiteline, Modellbezeichnung:
WGR 7- 70V EC26 / MF, elektr. Leistung 52,1 kW):

⁸ Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Penny-Marktes in Rottenburg-Wurmlingen, Bericht-Nr. 19-2898, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom Dezember 2019
Stadtplanungsamt Seite 13 von 29

LWA = 67 dB(A).

Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder impuls- noch tonhaltig.

Unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen sind im Einwirkungsbereich des geplanten Penny-Marktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.



6.5 Auswirkungsanalyse⁹

Der Neubau des Penny-Marktes mit 799 m² Verkaufsfläche könnte sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich auswirken.

Die Analyse konzentrierte sich daher auf die Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen. Sie basiert auf Begehungen des Standortes und der sonstigen Einzelhandelslagen im Dezember 2018, auf Informationen zur Kaufkraftkennziffer, auf aktuellen Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik und auf Handelsdaten.

Methodik des Gutachtens:

- Bewertung des Makrostandortes Rottenburg am Neckar
- Bewertung des Mikrostandortes „Hirschauer Straße“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Einzugsgebiet
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für Penny (*anhand Marktanteilkonzept*)

⁹ Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Penny-Lebensmitteldiscounters in Rottenburg-Wurmlingen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 07.12.2018
Stadtplanungsamt Seite 14 von 29

- Ermittlung der Umsatz-Umverteilungen im Untersuchungsraum (*basierend auf dem Prinzip des Gravitationsmodells*)
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und den zentralen Versorgungsbereich in Rottenburg am Neckar
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden.

Ein Penny-Markt ist dem Betriebstyp des „Lebensmitteldiscounters“¹⁰ zuzuordnen. Das Vorhaben in Wurmlingen beinhaltet keine Besonderheiten im Hinblick auf das Sortiment im Vergleich zu anderen Standorten (2x wöchentlich wechselnde Aktionsware, mit Systemwettbewerbern vergleichbare Strategien, überregionale Werbung).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Makrostandort Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum weist im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur eine geringe Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf; mit 275 m² VK/1.000 Einwohner liegt diese weit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 432 m². Für den Einzelhandelsstandort Rottenburg am Neckar sind deutliche Entwicklungspotenziale vorhanden; die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich sind v.a. auch in den Stadtteilen ausbaufähig.

Dem Mikrostandort „Hirschauer Straße“ kann auf Grund der geringen Größe des Stadtteils Wurmlingen und der Nähe zu den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten eine Nahversorgungsfunktion auch im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zugeschrieben werden; trotz seiner Ortsrandlage gewährleistet der Standort eine wohnortnahe Grundversorgung.

Das Einzugsgebiet¹¹ des Standortes beschränkt sich auf Wurmlingen selbst, den angrenzenden Stadtteil Wendelsheim und Hirschau, den östlich angrenzenden Stadtteil von Tübingen.

Insgesamt werden rd. 7.550 Einwohner erfasst, von denen rd. 56 % in der Stadt Rottenburg am Neckar leben. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 16,8 Mio €.

Die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet mit einer Bäckerei in Wurmlingen, einer Metzgerei in Wendelsheim, einer Metzgerei und zwei Bäckereien in Hirschau weisen keinen größeren Lebensmittelmarkt oder weitere Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk auf. Im Umfeld von Rottenburg am Neckar sind durchweg leistungsfähige und verkehrlich gut erreichbare Anbieter vorhanden (in Ammerbuch, Tübingen und Mössingen). Einkaufsbeziehungen aus dem Umfeld sind insofern nicht zu erwarten.

Die Umsatzprognose ermittelte für den Penny-Markt eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,6 Mio € (ca. 3,1 Mio € im Foodbereich, ca. 0,5 Mio € im Nonfoodbereich). Als wohnortnaher Grundversorger generiert der Markt ca. 78 % seines Umsatzes aus dem Mittelzentrum Rottenburg am Neckar. Die übrigen Umsätze stammen aus Hirschau, wo der geplante Neubau ebenfalls die wohnortnahe Versorgung stärken wird.

Folgende wettbewerbliche Wirkungen werden erwartet:

¹⁰ 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.

¹¹ Als Einzugsgebiet wird im Gutachten der Bereich verstanden, in dem mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gerechnet werden kann.

- Die höchste Umverteilung im Lebensmittelbereich wird vergleichbare Anbieter, die Discounter Lidl und Aldi, betreffen; mit max. 5 - 6 % Umverteilung wird deren Versorgungsfunktion jedoch nicht beeinträchtigt.
- Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich (zwei größere Lebensmittelmärkte Kaufland und Norma sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Spezialanbieter) werden auf Grund der geringen Umverteilungsquote von max. 4 % durch das Neubauvorhaben nicht geschwächt.
- Die wohnungsnahе Versorgung durch die übrigen Lebensmittelanbieter wird auf Grund des Betriebstyps (Edeka) bzw. der siedlungsräumlichen Lage (Netto) nicht beeinträchtigt.
- Weitere Anbieter außerhalb der Kernstadt (z.B. in Ergenzingen) werden auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine Umsatzumverteilung erfahren.
- Durch das Vorhaben wird Kaufkraft, die bisher an Standorten im Umland gebunden ist, nach Wurmlingen zurückgeholt; die Nahversorgungssituation wird gestärkt.
- Die minimalen überörtlichen Umverteilungseffekte sind auf einzelbetrieblicher Ebene kaum nachweisbar.
- Umverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden auf Grund der Vielzahl an Betrieben unterschiedlichster Sortimente als minimal eingestuft.

Insgesamt werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbsswirkungen 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.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

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 (siehe Kap: 6.4).

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 Gesamtfläche 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*). Das Gebäude erhält eine Dachbegrünung, die durchaus 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. 8,00 m und Firsthöhe von 15,0 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 (siehe Pkt. 6.3). 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 Lkw bis 20 t sowie 3x wöchentlich mit Lkw bis 40 t zur Anlieferrampe, die mit vollständig umbautem Rampentisch 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“.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzt. Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Insofern ist die Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Das unbelastete Regenwasser von Dach, Hof- und Stellplatzflächen wird in das Retentionsbecken mit Rigolenversickerung südlich und westlich des Gebäudes geleitet.

7.3 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert. Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Einheimische Bäume und Sträucher werden am Rand des Baugrundstücks alternierend gepflanzt, damit im Hinblick auf die nahen Feldlerchenvorkommen keine kompakte Gehölzfront entsteht.

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung infolge des Plangebietes weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

7.4 Konzeption Klima / Luft

Mit der Bebauung entfällt ein kleiner Teil einer Kaltluftentstehungsfläche (Acker); aufgrund der Abflussrichtung gen Süden ist dieser nicht siedlungsrelevant.

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die private Grundstücksfläche wird in den Randbereichen mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt (Pflanzgebotsflächen und Einzelpflanzgebote).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.

Der Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch nicht zu erwarten.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Mit einer neu zu errichtenden rd. 11 m breiten Zufahrt von der Hirschauer Straße wird die Fläche sowohl für die Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes als auch für die Anmietung erschlossen.

Mehrverkehr durch Kunden und Belieferung des Lebensmittelmarktes kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Rückstauungen werden durch die Anlage von zwei Linksabbiegespuren vermieden.

Fußgänger erreichen das Plangebiet über den südlichen Gehweg entlang der Hirschauer Straße, der unmittelbar auf das Grundstück mündet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der geplante Kundenparkplatz sieht 63 Pkw-Stellplätze, davon einzelne mit Überbreite für besondere Nutzergruppen und einige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor.

Fuß- und Radwege

Der begleitende Gehweg entlang der Hirschauer Straße wird im Nordwesten auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes ein geschleift. Für Radfahrer wird eine Querungshilfe angelegt, so dass der Lebensmittelmarkt mit Backshop in das örtliche und überörtliche Radverkehrsnetz gut eingebunden wird.

7.6 Konzeption Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.¹²

Das Höhenniveau des Plangebietes fällt von Nord nach Süd ab. Die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich nördlich innerhalb der Hirschauer Straße und westlich innerhalb eines Weges. Sie ist mit einer Tiefe von ca. 1,20 m unter GOK sehr flach ausgebildet.

Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse ist eine durchgehende Entwässerung des Plangebietes im Freigefälle an die öffentliche Mischwasserkanalisation ausgeschlossen.

Die Regenentwässerung des Grundstückes erfolgt daher komplett über ein geplantes Mulden-Rigolen-Element, welches sich im südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich befinden wird. Es werden alle vorhandenen Flächen (extensives Gründach, Flachdach, befestigte Verkehrs- und Gehwegflächen) über das Mulden-Rigolen-Element entwässert. Der Zufluss zum Mulden-Rigolen-Element erfolgt an mehreren Stellen im Freigefälle. Das Mulden-Rigolen-Element wurde auf n=0,2 dimensioniert. Der Anschluss des Notüberlaufes des Mulden-Rigolen-Elementes muss abschließend noch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt aus dem Gebäude heraus im Freigefälle in einen Pumpenschacht. Ab dem genannten Pumpenschacht erfolgt die Entwässerung über eine ge-

¹² Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

plante Druckleitung in westliche Richtung, über ein privates Grundstück, an einen Revisions-schacht. Ab dem Revisionsschacht erfolgt die Entwässerung anschließend wieder im Freige-fälle an die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600 im Straßenbereich.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind keine expliziten Maßnahmen erforderlich. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen
- Empfehlung zur Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Die Empfehlung zur Ausbringung von Nisthilfen für Vögel (vier Meisenkästen und zwei Starrenkästen) ist im Bebauungsplan als Umsetzungsmaßnahme festgesetzt, da mit dem Vorhaben der Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen eingegrenzt wird und die Maßnahme mit wenig finanziellem Aufwand umgesetzt werden kann. Die Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträucher muss aufgrund der Kulissenwirkung niedrig gehalten werden und beschränkt sich auf einen sehr untergeordneten Teil des Grundstücks, daher kann mit künstlichen Nisthilfen die Verknappung im Bereich des Lebensraumes unterstützend ausgeglichen und verbessert werden. Die Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen am Gebäude ist als Empfehlung mit dargestellt.

Zudem wurde seitens des Landratesamtes gefordert, dass in den Bebauungsplan Vorschriften für eine zielgerichtete, insektenfreundliche Außenbeleuchtung ohne Gebäudeanstrahlung aufzunehmen ist. Nicht nur aus Gründen des Artenschutzes (Schutzgut Lebensräume und Arten) sondern auch zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie Denkmalpflege und die städtebauliche Bedeutung des Orts- und Landschaftsbilds wird die Beleuchtung des Vorhabens einschließlich Werbeanlagen auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Diese Maßnahme ist gerechtfertigt, da die Betriebszeiten zwischen 7.00 und 21.00 Uhr liegen und auch vor 6.00 Uhr keine Anlieferung erfolgt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

Derzeit werden zwei Maßnahmen im Bereich des Wurmlinger Kapellenbergs näher untersucht. Es gibt viele vernachlässigte Natursteinmauern am Kapellenberg. Mögliche Maßnahme wären die Instandsetzung von Natursteinmauern und auch Entbuschungsmaßnahmen mit Folgenutzung Beweidung. Es handelt sich dabei um private Flächen, die dingliche Sicherung der Maßnahme ist momentan in Abstimmung.

Zwischenzeitlich konnte die Fläche und Maßnahme mit dem Natur und Vogelschutzverein Wurmelingen e.V. abgestimmt werden. Auf der Parzelle Flst.Nr. 2395/1, Gemarkung Wurmelingen (Kapellenberg) sind zwei Natursteinmauern vorhanden, die dringend Instand gesetzt werden müssten. Es liegt ein Angebot vor; Instandsetzung Mauer 1: 73.542 Euro (brutto) und Mauer 2: 55.549 Euro (brutto) Es sind 4 Öko-Punkte pro Euro anzusetzen, die Maßnahme übersteigt den Ausgleichsbedarf. Die verbleibenden Punkte werden dem Ökokonto gut geschrieben. Die Dinglichkeit wird im Grundbuch gesichert.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Regenwassermanagement	Grundwasserneubildung, Regenwasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt
M 4: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 5: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar) Zwei Nisthilfen für Vögel, drei Fledermauskästen	Artenschutz
M 6: Private Grünfläche, Retention	Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 7a: Ortrandeingrünung	Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild,
M 7b: Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Artenschutz), Durchgrünung, Immissions- und Klimaschutz
M 8: Extensive Dachbegrünung auf Dächern	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet; Instandsetzung einer Natursteinmauer auf der Parzelle Flst.Nr. 2395/1, Gemarkung Wurmelingen	Erhöhung der Artenvielfalt, Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit eines Nahversorgermarktes als "Sondergebiet (SO) Lebensmittelmart" nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der konkreten Definition dient dieses Gebiet ausschließlich der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit Pfandraum und Backvorbereitung inklusive (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café sowie der erforderlichen Stellplätze bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche. Die Flächen des Cafés sind auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat darauf hingewiesen, dass die momentan geplante Festsetzung eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben enthält, die nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG mangels Rechtsgrundlage nicht mehr möglich ist (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 12 ff.). Die textliche Festsetzung sind daher an die Rechtsprechung des BVerwG anzupassen.

Da es im Plangebiet gemäß dem Bebauungsplan mit dem Flst.Nr. 1921 nur ein vorhabengeeignetes Grundstück geben dürfte, kommt hierfür die Festsetzung einer baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze in Betracht. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG sind zwar baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, juris Rn 16f.; BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 6). **Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze ist nur dann zulässig, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist** (BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 7; BVerwG, Beschluss v. 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, juris Rn 4). **Da es im Plangebiet jedoch gemäß dem Bebauungsplan nur ein vorhabengeeignetes Grundstück (Flst.Nr. 1921) gibt, kann die Verkaufsflächenbeschränkung nach unserer Ansicht ausnahmsweise planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden** (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 34 f.; VGH BW, Beschluss v. 12.08.2020, Az.: 3 S 1113/20, juris Rn 14 ff.).

Unter Berücksichtigung der konkreten, städtebaulichen Situation, die eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches am östlichen Rand des Stadtteils Wurmlingen darstellt, ist das Plangebiet und die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass in Grundfläche und Volumen eine verträgliche Größe für die Nahversorgung (kleinflächig) gesichert wird. Die (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café dient daneben auch dem Tourismus, die „Wurmlinger Kapelle“ ist ein Wahrzeichen und nicht nur im Tourismuskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar sondern auch in das überörtliche Radwegenetz eingebunden.

Bewusst wurde kein Gewerbegebiet festgesetzt, da die umgebende Bebauung nicht durch Gewerbe geprägt ist. Gerade das Regierungspräsidium Tübingen fordert immer wieder, dass in Gewerbegebieten der Einzelhandel gänzlich auszuschließen ist. Daher ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht angezeigt.

Die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 in ein wohnverträgliches Gewerbe umgenutzt. Eine Überplanung des Bestandes ist daher nicht erforderlich, eine Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich kann weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen, nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Bei Festsetzung eines Mischgebiets wird vorausgesetzt, dass das Wohnen weiterhin eine gleichrangige Nutzung darstellt; diese Festlegung ist jedoch nicht erforderlich – der § 34 BauGB bietet genug Spielraum, um Entwicklungen abzubilden.

Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar sorgt die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt für eine klare und transparente Planung, Ziel ist nur die Sicherung einer kleinflächigen Nahversorgung, keine gewerbliche Flächen oder sonstigen Nutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgröße maximal 0,26. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude werden die vorhandenen Baustrukturen und die Ortsrandlage mit dem Ziel einer guten Einbindung berücksichtigt.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde im Hinblick auf die Randlage auf 7,50 m / 5,8 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) in m ü NN. Damit wird erreicht, dass das Gebäude und die Stellplatzanlage barrierefrei gestaltet werden können; die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am unmittelbar benachbarten Gebäude Hirschauer Straße 32.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der geringste Abstand rd. 13,5 m.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Gebäuden in abweichender Bauweise, i.S. der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu maximal 60,0 m.

Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“), Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf dem Grundstück untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die vorderen Grundstücksbereiche zur Hirschauer Straße von o.g. Anlagen freigehalten werden und diese durch eine entsprechende höhenmäßig begrenzte Pflanzung von der Straße eindeutig abgegrenzt wird. Damit sind auch gute Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt vom Gelände gewährleistet.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen und der Bahntrasse nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen aus Sicherheitsgründen nicht verwendet werden.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die L 371 muss ausgebaut werden; die Planung wurde im Vorfeld mit dem RP Tübingen abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung liegt dem Bebauungsplan zugrunde; die Landestraße ist als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt. Der Ausbau erfolgt anhand der mit der Straßenverkehrsbehörde abschließend abgestimmten und genehmigten Ausführungsplanung.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordosten des Baugrundstücks über einen im Plan ausgewiesenen Zufahrtsbereich von der Hirschauer Straße. Im weiteren Verlauf sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hirschauer Straße entsprechend der Forderung des RP Tübingen ausgewiesen, um aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrten von der Landesstraße verhindert.

Die Böschung entlang der Landestraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Einmündungsbereich wurden Flächen (Sichtfelder), die von Bepflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten sind, festgesetzt.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind.

Im Abstand von 10 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße L 371 ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

Der Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg) im Osten wird im Bestand gesichert bzw. der Einmündungsbereich auf die veränderte Ausbaubreite der Landestraße angepasst.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der ZV Ammertal-Schönbuchgruppe wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Versorgungsanlage dauerhaft sichergestellt. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist Sache des Eigentümers und des Zweckverbands.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-c BauGB

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz, zum Wasserhaushalt einschl. Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden.

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 3.3) wird entsprechend verwiesen.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-c BauGB

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhafte Pflanzgebote insbesondere zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt. Die Flächen sind einreihig mit einheimischen Sträuchern entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auf eine maximale Endwuchshöhe von 10 m begrenzt sind.

Im Gebiet sind mindestens 11 einheimischer Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 3.3) wird entsprechend verwiesen.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Plan dargestellt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Höhenlage, Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Ein Pylon ist auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Wurmlinger Kapelle, Orts- und Landschaftsbild sowied der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet nicht gewünscht.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung (flach geneigte Dächer) finden aktuell nachgefragten Bauformen Berücksichtigung. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser spiegelt die örtlichen Verhältnisse wieder und erfüllt die gesetzlichen Vorgaben.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha.

Gesamtfläche	0,56 ha	100 %
Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt	0,43 ha	76 %
Private Grünfläche	0,06 ha	11 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07 ha	13 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Die Bauleitplanverfahren werden vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von rd. 9.700 € (brutto) für den Bebau-

ungsplan 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.

13. Folgekosten

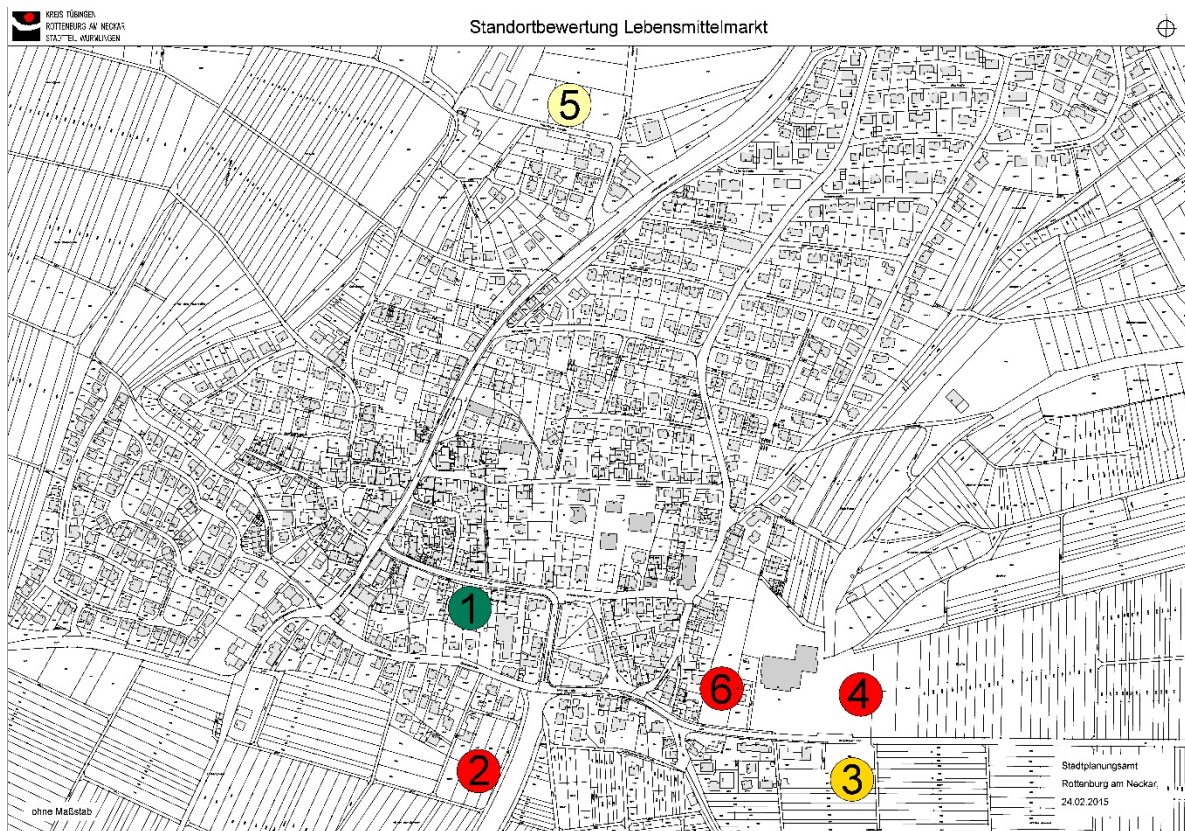
Infolge des Plangebietes ergeben sich keine nennenswerten Kosten für die laufende jährliche Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Verkehrsgrünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst). Die Unterhaltung der Landesstraße ist schon derzeit Sache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

Rottenburg am Neckar, den 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

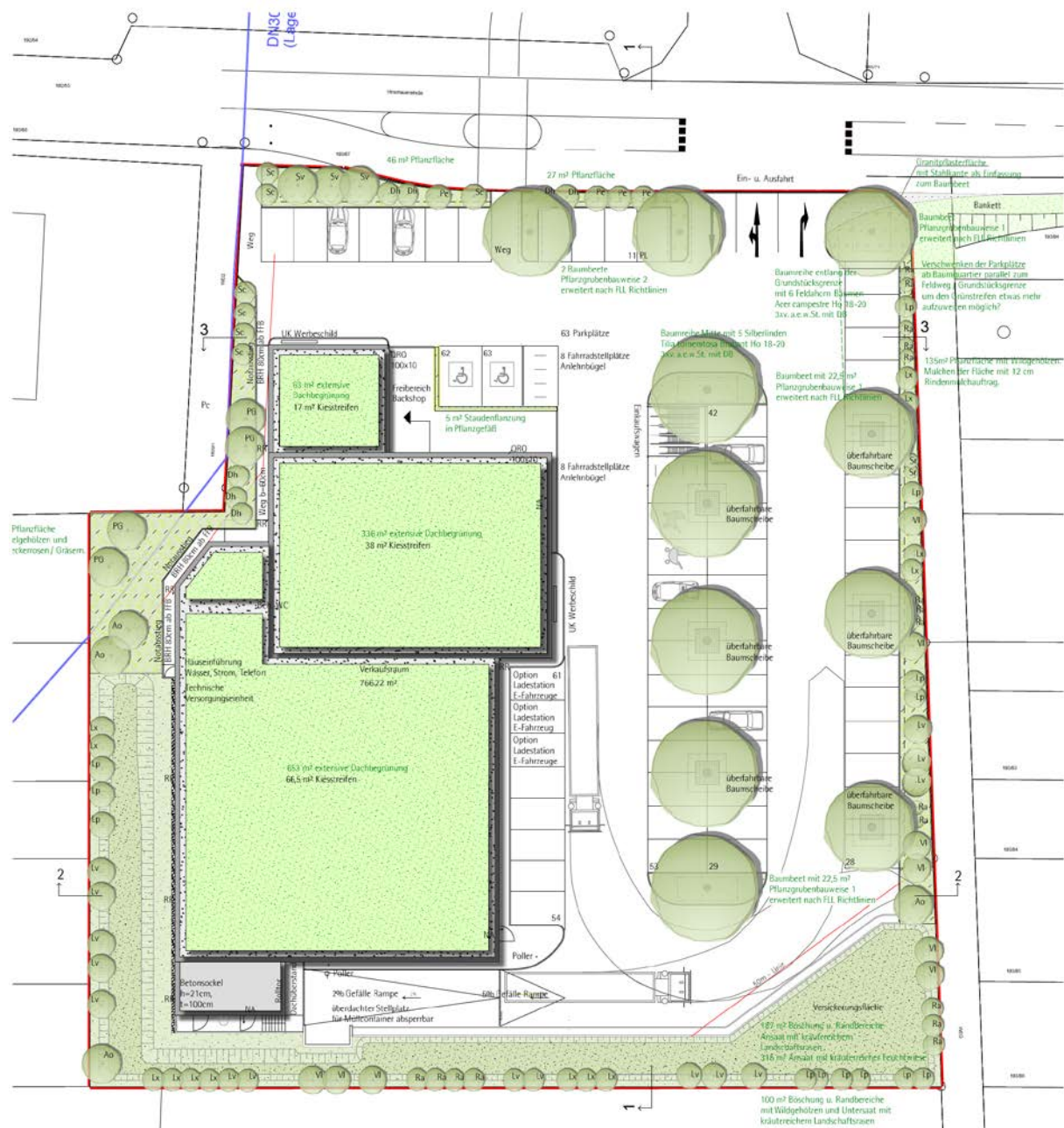
Anlage 1: Standortalternativen vom 24.02.2015, unmaßstäblich

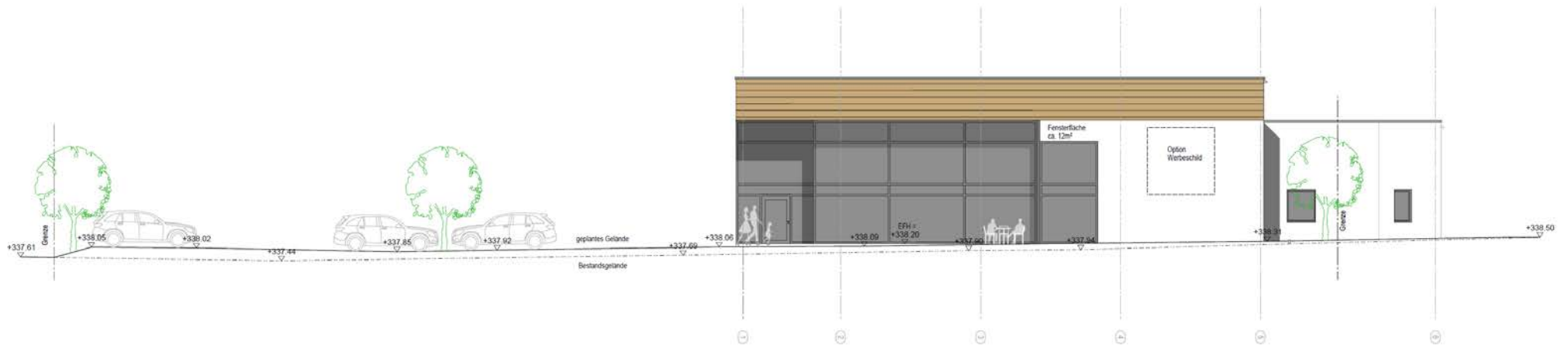


Standort		Fazit Bewertungsergebnis 2/2015
1	Bricciusstraße 37, 39 und 41 Parz. Nr. 301, 305, 306	+ gute Erreichbarkeit, zentrale Lage - eingeschränkte Fläche, keine Verkaufsabsichten
2	Uhlandstraße Parz. Nr. 1334, 1335, 1336, 1338	- fehlende Erschließung, Fernwirkung
3	Hirschauer Straße Parz. Nr. 1920/1, 1921, 1925, 1926, 1927	+ gute Anbindung - Fernwirkung
4	Hirschauer Straße (östlich der Uhlandhalle) Parz. Nr. 383 (teilweise), 2210	+ gute Anbindung - Fernwirkung
5	Pfäffinger Straße* Parz. Nr. 620/5, 620/6, 620/7	+ Flächenverfügbarkeit - Zufahrt über Wohngebiet, Verlust von Gewerbefläche
	Hirschauer Straße Parz. Nr. 380	- schwierige Topografie, schwieriger Flächenzuschnitt

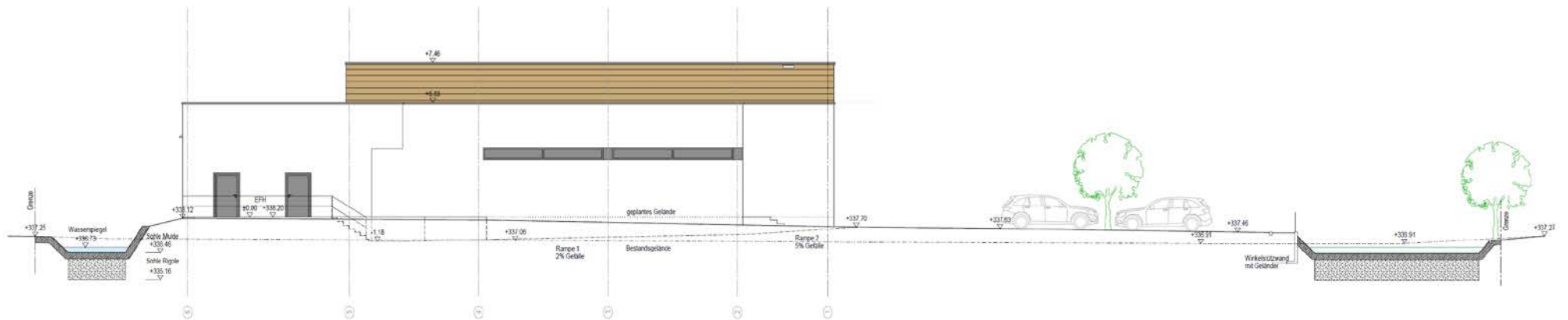
5* Verschiedene Betreiber lehnten den Standort aufgrund seiner ungünstigen Lage ab. Zwischenzeitlich sind die Flst.Nr. 620/6 und 620/7 bebaut. Das Flst.Nr. 620/5 ist nicht bebaubar, der Untergrund ist nicht tragfähig.

Freiflächengestaltungsplan Entwurf M1:200

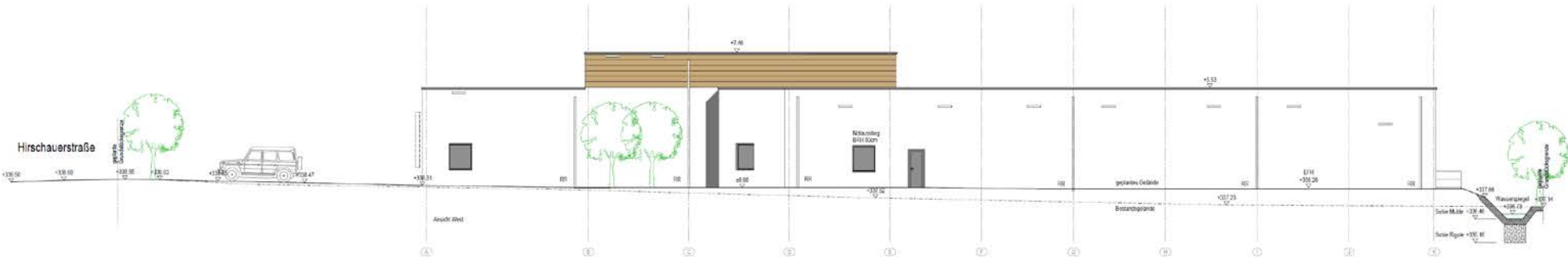




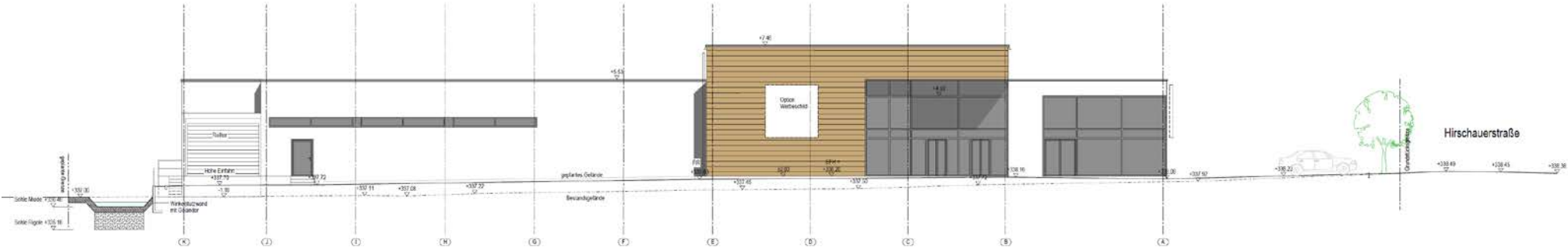
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost