



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Lebensmittelmarkt Wurmlingen Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Satzungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrates am 25.02.2021

Sitzung des Gemeinderats am 02.03.2021

Stadtplanungsamt

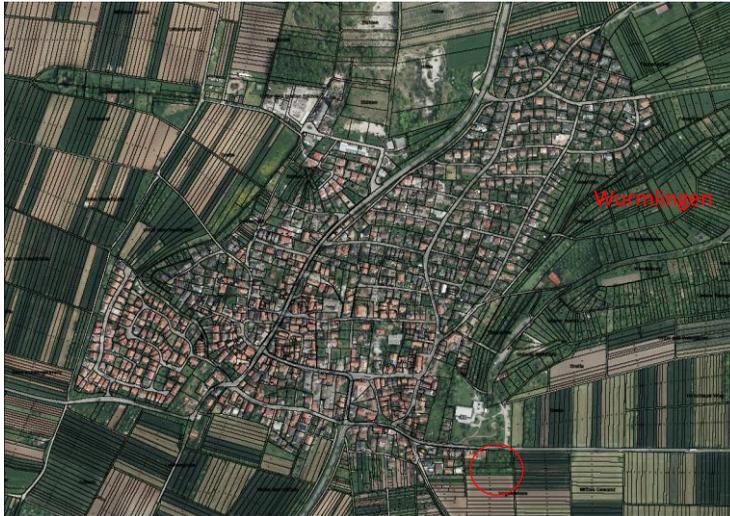


Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“

Satzungsbeschluss

1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung / Verfahren
3. Umweltauswirkungen / Gutachten
4. Bebauungsplan
5. Weiteres Vorgehen
6. Beschlussvorschlag

Plangebiet



04.03.2021

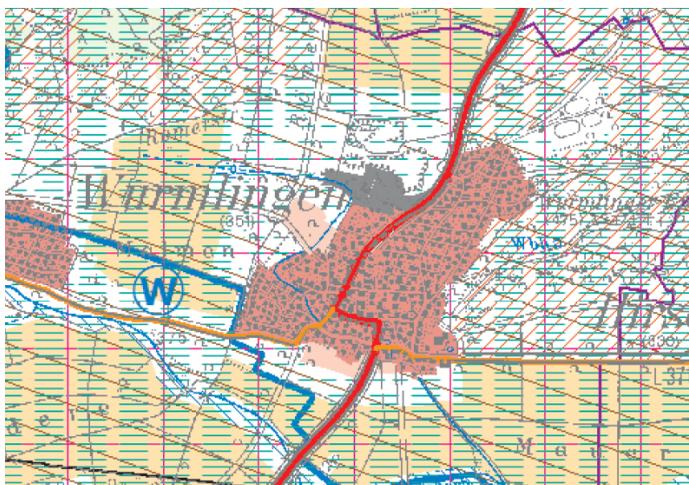
Stadtplanungsamt

3

Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Regionalplan
Neckar-Alb

- Regionaler
Grünzug
- Gebiet für
Erholung
- Gebiet für
Bodenerhaltung

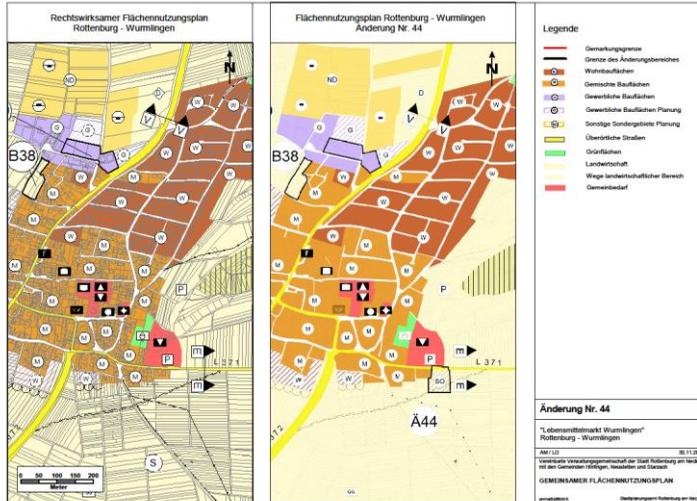


04.03.2021

Stadtplanungsamt

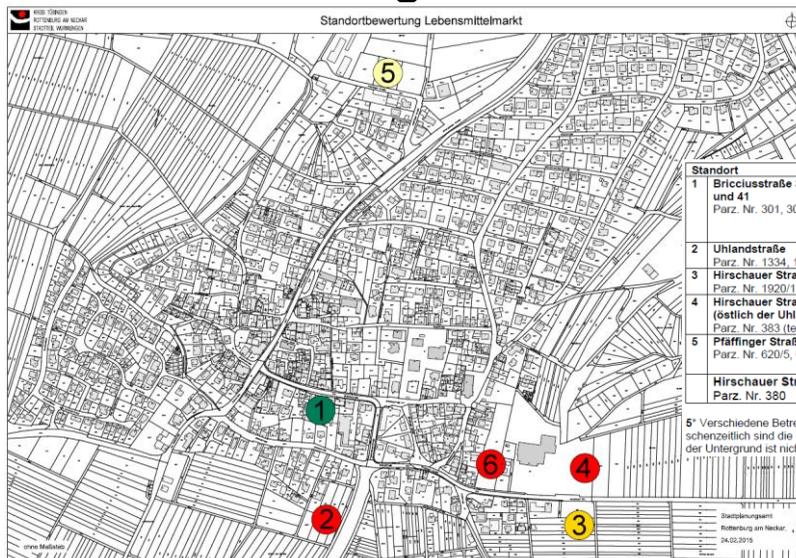
4

Übergeordnete Planungen und Rechtszustand



Flächennutzungsplan
 Änderungsbeschluss vom
 04.02.2019
 Feststellungsbeschluss vom
 02.02.2021

Standortbewertung



Standort	Fazit Bewertungsergebnis 2/2015
1 Briclusstraße 37, 39 und 41 Parz. Nr. 301, 305, 306	+ gute Erreichbarkeit + zentrale Lage - eingeschränkte Fläche, keine Verkaufsmöglichkeiten
2 Uhlhandstraße Parz. Nr. 1334, 1335, 1336, 1338	- Abtende Erschließung, Fernwirkung
3 Hirschauer Straße Parz. Nr. 1920/1, 1921, 1925, 1926, 1927	+ gute Anbindung - Fernwirkung
4 Hirschauer Straße (östlich der Uhlhandhalle) 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 Flächenbezug

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.



Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“

Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

→ mit: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

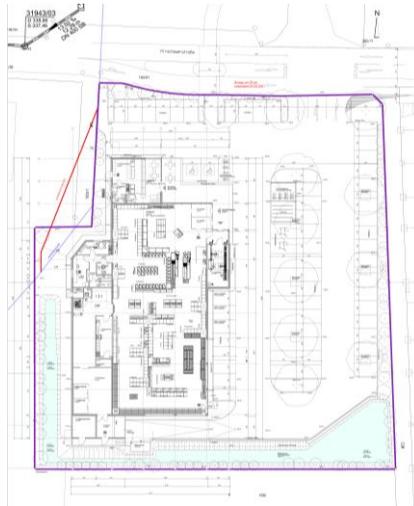


Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“

Verfahrensstand

- 18.10.2018 OR/ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt
- 23.10.2018 GR Wurmlingen“ (BV 2018/189)
- 26.03.2019 öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 29.10.2020 OR/ Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt
- 10.11.2020 GR Wurmlingen“ (BV 2020/254)
- 30.11.2020 bis
- 08.01.2021 Auslegung / Behördenbeteiligung
- 02.02.2021 gA Feststellungsbeschluss FNP-Änderung Nr. 44 (VG 2021/007)
- 25.02.2021 OR/ *Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt*
- 02.03.2021 GR *Wurmlingen“ (BV 2021/019)*

Grundriss EG

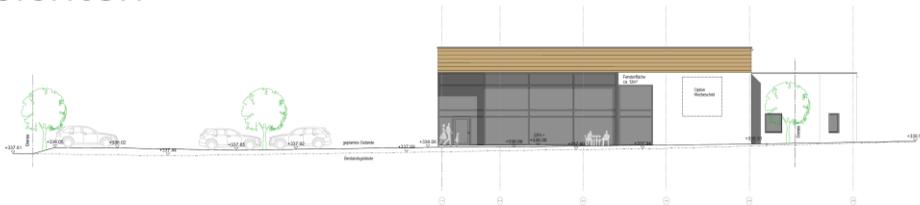


04.03.2021

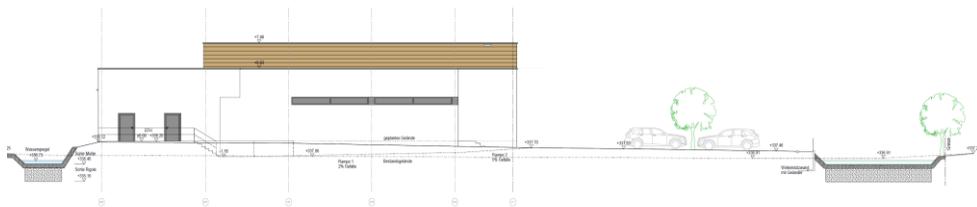
Stadtplanungsamt

11

Ansichten



Ansicht Nord



Ansicht Süd

04.03.2021

Stadtplanungsamt

12

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 09.10.2020



04.03.2021

Stadtplanungsamt

15

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 05.02.2021



Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes, Begründung und Umweltbericht zum Satzungsbeschluss:

Lageplan (zeichnerischer Teil):

- Anpassung Verkehrsfläche (Ausbau L 371), Änderung Stellplatz- und Pflanzgebotflächen;
- Verlegung Wasserleitung inkl. Darstellung Leitungstrasse / Leitungsrecht von 12,0 m;
- Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahme (Lage).

Textteil (schriftlicher Teil):

- Aufnahme der externen Ausgleichsmaßnahme Ziffer I. 9.6.
- Anpassung Festsetzung Ziffer I. 1.1 Art der baulichen Nutzung an die Rechtsprechung des BVerwG
- Abgleich/Anpassung der Festsetzungen Ziffer II. 7.1 bis 7.3 bzgl. Arten von Niederschlagswasser

04.03.2021

Stadtplanungsamt

16

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 05.02.2021

I. Planungsrechtliche Festsetzung

- 1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“**
§ 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von eines Lebensmitteldiscountern mit Pfandraum und Backvorbereitung inklusive einer (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café sowie der erforderlichen Stellplätze bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Daneben sind die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerräume sowie Anlieferungsbereiche zulässig.

Die Obergrenze für die Verkaufsfläche (VK) des Lebensmittelmarktes inkl. (Filial-)Bäckerei/Backshop beträgt maximal 800 m². Die Flächen des Cafés ist sind auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen.

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 05.02.2021

II. Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Niederschlagswasser von Dachflächen**

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Mulden-Rigolen-Elementen zu sammeln und zu versickern oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Diese Anlagen und deren Notüberläufe mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind mit der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) abzustimmen.

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 05.02.2021

Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes, Begründung und Umweltbericht zum Satzungsbeschluss:

Begründung:

Die **Begründung** wurde entsprechend geändert/ergänzt (Kapitel 6.1, 7.7 und 8.1).

Umweltbericht:

Bleibt unverändert.

Überarbeiteter Bebauungsplan

Stand 09.10.2020

- Anpassung Verkehrsfläche (Ausbau L 371), Änderung Stellplatz- und Pflanzgebotflächen;
- Verlegung Wasserleitung inkl. Darstellung Leitungstrasse / Leitungsrecht von 12,0 m;
- Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahme (Lage).





Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,27
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe
Bauweise:	abweichende Bauweise
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg), Einfahrt, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Landesstraße)
Grünflächen:	Private Grünflächen
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote
Leitungsrechte:	ASG Wasserversorgung (Sicherung Trasse Bestandsleitung)



Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt; entsprechend den Vorgaben im Planungssicherstellungsgesetz im Internet; zusätzlich konnten die Unterlagen im Rathaus eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahmen (Erfordernis Gehweg) eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



fand mit Schreiben vom 13.11.2020 im Zeitraum vom 13.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 statt. Von behördlicher Seite erfolgten zehn Rückmeldungen:

1. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe: Leitungstrassierung; Abstand zum Gebäude min. 6,0 m)
2. Polizeipräsidium Reutlingen: Verschiebung Parkplatzzufahrt; Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen Sache der Verkehrsbehörde
3. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
4. Regionalverband Neckar-Alb: Überarbeitung textliche Festsetzung entsprechend Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen
5. Regierungspräsidium Stuttgart (LDA): Lage des Marktes wird zur Kenntnis genommen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



6. Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung): keine raumordnungsrechtliche Bedenken, Art der Nutzung im Textteil ist an die Rechtsprechung des BVerwG anzupassen. (Straßenwesen) Umsetzung der abgestimmten Planung v. 11.11.2020, keine Einwendungen.
7. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Naturschutz/Umweltprüfung: Bewertung Retentionsfläche, rechtliche Vorgabe für externe (private) Ausgleichsflächen zum Satzungsbeschluss;
 - Artenschutz: Rodungsarbeiten und Ausbringung von Nisthilfen (CEF)
 - Umwelt und Gewerbe (Niederschlagswasser): Begründung Pkt. Versickerung anpassen, Änderung Textteil/Begründung bzgl. Unterscheidung Niederschlagswasser
 - (Immissionsschutz): im Rahmen der Baugenehmigung Prüfung der Randbedingungen
 - Abteilung Landwirtschaft: keine Einwendungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



8. Deutsche Telekom: Hinweis auf Bauherrenservice
9. Gemeinde Ammerbuch: keine Bedenken
10. Stadt Tübingen: schriftliche Mitteilung, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

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

Stellungnahmen



In der Anlage 1 zur Beschlussvorlage sind alle Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausführlich dargestellt.

Stellungnahmen

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2020 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wortwörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	<p>Die angedachte Erschließung des Lebensmittelmarktes für Fußgänger entlang der L 371 entspricht nicht den Erfordernissen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>„Fußgänger müssen die Gehwege benutzen“, so steht es in der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO, §25 (1)) und gemeint ist damit jede öffentliche Verkehrsfläche, die erkennbar dem Fußverkehr dienen soll. Deshalb sind die baulichen Regelungen für die Sicherheit und den Komfort des Gehens besonders wichtig.</p> <p>Die Bemessung der <u>Breite</u> von Fußgängerverkehrsanlagen richtet sich nach dem normalen Gehverhalten (nebeneinander, mit Taschen, Rollatoren, Schirmen usw.), sowie die Nutzung durch Rollstuhlfahrer, Kindern auf Fahrrädern (gemäß StVO).</p> <p>Das Grundmaß für den „Verkehrsraum“ des Fußverkehrs ist auf den Begegnungsfall bzw. das Nebeneinandergehen von zwei Personen ausgerichtet und beträgt daher <u>1,80 m</u>. Er ist um je einen seitlichen <u>Sicherheitsraum von 0,50m</u> zu ergänzen. Diese können bei der Erreichbarkeit von Einkaufszentren sogar erweitert werden.</p> <p>Dieselben Anforderungen sollten aus Sicherheitsgründen auch für die Querungshilfen stark befahrener Straßen angewandt werden.</p> <p>Die aktuelle und für den Weg zum Markt vorgesehene <u>Gehwegbreite liegt derzeit teilweise unter 1m</u> (ohne Bordstein) und erfüllt somit in keiner Weise die o.a. Kriterien.</p>	<p><u>Zurückweisung</u></p> <p>Der Gehweg entlang der Südseite der Landesstraße besteht bereits, seine <u>Breite beträgt rund 1,40 bis 1,50 m</u>. Eine nachträgliche Verbreiterung ist nicht möglich, da die notwendige Fläche dafür nicht verfügbar ist. Die <u>Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS1 06</u> geht wie Sie beschreiben <u>bei der Neuanlage von Straßen</u> von einer <u>Gehwegbreite von 2,30 m</u> aus, addiert man den Sicherheitsraum bis zur Grundstücksgrenze von 0,2 m kommt man auf 2,50 m.</p> <p>Als <u>Empfohlene Lösungen für typische Entwurfsituation an Ortsdurchfahrten</u> lässt die RAS1 bei geringem Fußgängerverkehr eine <u>Breite von 1,50 m</u> zu. Der Gehweg wird in der vorhandenen <u>Breite auf das Marktgelände weitergeführt</u>. <u>Auf der Nordseite der Landstraße besteht zudem ein breiter Gehweg</u> der momentan bis zum vorhandenen Verkehrsteiler/-insel ausgebaut ist. Dieser Gehweg soll bis zum <u>neuen Verkehrsteiler</u> im Bereich der Einfahrt zum Lebensmittelmarkt <u>ausgebaut werden</u>. Dies bietet sich an, um den Lebensmittelmarkt an das <u>überörtliche Radverkehrsnetz</u> anzubinden, gleichzeitig kann die Querungshilfe <u>auch von Fußgängern</u> die aus dem Ort kommen genutzt werden.</p>



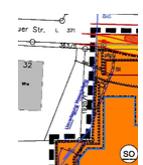
04.03.2021

Stadtplanungsamt

27

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>ZV Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen</p> <p>Schreiben vom 17.11.2020 go/ap</p> 	<p>1. Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe ist im Plangebiet mit seinen Versorgungsleitungen betroffen. Ein entsprechender Übersichtsplan wurde zur Verfügung gestellt und ist im Bebauungsplan bereits eingearbeitet. Die Lagegenauigkeit ist aufgrund des Baujahres 1926 nur ungenau.</p> <p>2. Basis für die Stellungnahme der ASG vom 15.02.2019 war die <u>Lage des Baufensters</u> im südlichen Bereich des Grundstückes. In den aktuellen Planunterlagen wurde das Baufenster in den <u>westlichen Bereich</u> des Grundstückes, unmittelbar angrenzend an die ASG Versorgungsleitungen <u>verschoben</u>. Ergänzend zur Stellungnahme vom 15.02.2019 ist im Einflusbereich des bis zu 7,5 m hohen Gebäudes der <u>Schutzstreifen auf eine Breite von 8 m</u> von der Leitungssachse zu erweitern. Dieses dient dem Schutz des Gebäudes im Falle eines großen Rohrbruches dieser Versorgungsleitung DN 300 und ermöglicht die Zugänglichkeit mit Baugeräten bei der Schadensreparatur.</p> <p>Für die weitere Planung empfiehlt die ASG die Feststellung der exakten Lage durch den Vorhabensträger der Baumaßnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung</p> <p>Der Investor hat mit der ASG die <u>Verlegung der Wasserleitung vereinbart</u>, der <u>Abstand zur Leitung</u> wird dann 6,0 m betragen. Der Eigentümer sichert zudem die <u>Unterzeichnung einer öffentlich-rechtlichen Baulast</u> im Baustellenverzeichnis der Stadt Rottenburg am Neckar oder auch der <u>Übernahme einer Dienstbarkeit</u> ins Grundbuch zu. Die <u>Kosten der Verlegung trägt der Investor</u>.</p>
2	<p>Polizeipräsidium Reutlingen Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz-Verkehr Bismarckstraße 60 72764 Reutlingen</p> <p>Email vom 16.11.2020</p>	<p>Auf unser Antwortschreiben/Anmerkungen mit Mail vom 19.02.2019 durch Herr Hönke wird verwiesen. Wir bitten diese Ergänzungen zur berücksichtigen.</p> <p>Stellungnahme vom 19.02.2019</p> <p>Gegen die <u>verkehrliche Anbindung</u> des Kundenparkplatzes des SB-Marktes an das öffentliche Straßennetz (L 371) gibt es <u>keine Einwendungen</u>.</p> <p>Auf <u>ausreichend große Sichtfelder</u> an der <u>Einführung der Parkplatzzufahrt</u> in die L 371 und auf die <u>bauliche Ausgestaltung</u> der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

04.03.2021

Stadtplanungsamt

28

		<p>Parkplatzeinmündung (Befahrbarkeit durch große Fahrzeuge beim Abbiegen) aus Verkehrssicherheitsgründen, wird durch das Ing.-Büro Schlothauer und Wauer (verkehrstechnische Untersuchung, Ziffer 3.2) hingewiesen. Beiden Anregungen wird <u>grundsätzlich zugestimmt</u>.</p> <p>Es erfolgt lediglich noch der Hinweis, dass die freizuhaltenden Sichtfelder in die L371 der verkehrsrechtlich angeordneten Höchstgeschwindigkeit (Tempo-50) entsprechen sollten.</p> <p>Es könnte geprüft werden, ob die Zufahrt zum Parkplatz an die westliche Grundstücksgrenze geleitet werden kann (größerer Abstand zur Ortstafel, einfachere Abbiegesituation für Linksabbieger aus dem Parkplatz, da kein Gegenverkehr aus Richtung Umlandhalle zu beachten ist, Zufahrt liegt näher am Wirkungsbereich der stationären Messstation).</p> <p><u>Verkehrsrechtliche Maßnahmen</u> auf der L 371, die in Zusammenhang mit der neuen Parkplatzzufahrt (gemäß Ziffer 3.2 der verkehrsrechtlichen Untersuchung) angedacht worden sind, <u>müssen auf der Grundlage der StVO (§ 45 Abs. 9), bzw. der Verwaltungsvorschrift zur StVO (Zeichen 310 und 274), durch die Verkehrsbehörde geprüft werden</u>. Eine besondere Unfallbelastung ist auf der L 371, im Abschnitt zwischen der stationären Messanlage und dem Ortseingang aus Richtung Hirschau (ab ca. 200m vor dem Ortsschild), nicht bekannt (Zeitraum 01.01.2014-01.01.2019: 4 Auffahrunfälle).</p>	<p>Zurückweisung Eine Verschiebung ist nicht möglich, da raum- und regionalplanerische Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Das Gebäude muss so nahe wie möglich an den Bestand heran gerückt werden.</p> <p>Zustimmung Die Straßenplanung beinhaltet zwei Linksabbieger und eine Querungshilfe für Radfahrer. <u>Verkehrsrechtliche Maßnahmen werden geprüft, sofern sich der Bedarf nach Inbetriebnahme ergeben sollte</u>.</p>
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Alberstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</p> <p>Schreiben vom 02.12.2020 Az. 2511 // 20-12426</p>	<p>Geotechnik Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 11.03.2019 (LGRB-Az. 2511 // 19-01529) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. <u>Siefern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</u> Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Kenntnisnahme Im Rahmen des Verfahrens wurden vom Vorhabenträger umfangreiche Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt.</p>

04.03.2021

Stadtplanungsamt

29

		<p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemm Massen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigtonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Feststellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

04.03.2021

Stadtplanungsamt

30

		<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von <u>bergbehördlicher Seite keine Einwendungen</u>.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind <u>Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert</u>.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine <u>Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB</u> (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>, welches im <u>Internet</u> unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserv Geotop-Kataster) <u>abgerufen werden kann</u>.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
4	<p>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 09.12.2020 Az: 45.11-T.Rb.0168a.Ba-ku</p>	<p>Zum o. g. Bebauungsplan hatte der Regionalverband im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in seiner Stellungnahme vom 13.03.2019 Bedenken bezüglich der Lage des Markts am Ortsrand im regionalen Grünzug. Die <u>Lage des Markts wurde nun nach einer gemeinsamen Abstimmung mit der Stadt Rottenburg, dem Investor, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband verbessert, indem der Markt gedreht und soweit wie möglich an den Bestand herangerückt wurde</u>.</p> <p>Für den <u>Lebensmittelmarkt</u> wurde ein Sondergebiet mit einer maximalen <u>Verkaufsfläche von 800 m²</u> festgesetzt. <u>Zulässig ist ein Lebensmittel-discounter und ein Backshop</u>. Wir bitten <u>im Sinne der Rechtssicherheit um Überprüfung</u>, ob die <u>Begrenzung der Anzahl der Vorhaben der aktuellen Rechtsprechung entspricht</u> (BVerwG vom 17.10.2019, 4 CN 8/18. Eine <u>Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam</u>). Gegebenenfalls müssten mehrere Vorhaben zugelassen werden. <u>Solange die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird, wäre dies aus Sicht der Regionalplanung zulässig</u>.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Zustimmung</u> In Abstimmung mit dem RP Tübingen wurde die <u>Textliche Festsetzung modifiziert</u>.</p>

04.03.2021

Stadtplanungsamt

31

		<p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen ansonsten <u>keine grundsätzlichen Bedenken</u>.</p> <p>Eine Einzelhandelsagglomeration wurde ausgeschlossen. Im benachbarten „Kratzer-Gebäude“ wird es zukünftig keinen Einzelhandel mehr geben.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
5	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Ref. 93.1 – Inventarisatoin Alexanderstraße 48 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 11.12.2020</p>	<p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> In Bezug auf den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Würmlingen“ wird festgestellt, dass die Stellungnahme im Abwägungsprotokoll behandelt wurde. Wir nehmen das Ergebnis zur Kenntnis und <u>bedauern gleichzeitig, dass man keinen weniger empfindlichen Standort für den Markt finden konnte</u>.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung trägt die Archäologie <u>keine Anregungen oder Bedenken vor</u>.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
6	<p>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 16.12.2020 Az: 21-15/2511.2-1207.3/403</p>	<p>Raumordnung - Einzelhandel: Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen. Zulässig ist ein Lebensmittel-discounter mit Backshop und Café, wobei die Gesamtverkaufsfläche von Lebensmittel-discounter und Backshop 800 m² nicht überschreiten darf.</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des Einzelhandels dann keine Bedenken bestehen, wenn in dem anschließenden Kratzer-Gebäude sichergestellt wird, dass dort zukünftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zugelassen werden kann.</p> <p>Gemäß dem Abwägungsprotokoll wurde in dem Gebäude „Hirschauer Straße 32“ <u>nun anstelle des Textileinzelhandels eine Nutzungsänderung zu Werk- und Arbeitsfläche im EG und Büroräume im 1. OG erteilt</u>. Damit ist in diesem Gebäude kein Einzelhandel</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

04.03.2021

Stadtplanungsamt

32

		<p>genehmigt. <u>Es bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</u></p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde weist jedoch darauf hin, 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.). Wir bitten daher, die textliche Festsetzung an die Rechtsprechung des BVerwG anzupassen.</p> <p>Da es im Plangebiet gemäß dem Bebauungsplan mit dem Flst. Nr. 1921 nur ein vorhaben geeignetes Grundstück geben dürfte, käme hierfür nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde z. B. eine baugebietsbezogene 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 vorhaben geeignetes Grundstück (Flst. Nr. 1921) geben dürfte, könnte 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.).</p> <p>Belange des Straßenwesens Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt zum vorgelegten Bebauungsplan und zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans aus keine Einwendungen.</p>	<p>Zustimmung In Abstimmung mit dem RP Tübingen wurde die Textliche Festsetzung modifiziert und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

<p>7</p>	<p>Landratsamt Tübingen Abt. 30 Recht und Naturschutz 30.1 Naturschutz, Planung, Förderung Postfach 19 29 72009 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 15.12.2020 Az. 30.1 621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Die Stellungnahme vom 14.03.2019 wurde ausreichend beachtet.</p> <p>Umweltprüfung / Bebauungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt. Somit ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig sowie gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die Planunterlagen enthalten einen Umweltbericht (HPC AG, Stand 09.10.2020).</p> <p>In der enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird die vorgenommene Bewertung des im Süden des Plangebietes vorgesehenen Retentionsbeckens mit 22 Ökopunkten pro Quadratmeter in Anbetracht der zu erwartenden ökologischen Wertigkeit des Retentionsbeckens als für zu hoch erachtet. Es wird um eine Überprüfung und entsprechende Anpassung gebeten.</p> <p>Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56,420 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden. Konkrete Angaben, wie der Ausgleich realisiert werden soll, sind nicht enthalten. Ohne diese Angaben ist eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nicht möglich. Es wird um die Vorlage entsprechender Unterlagen gebeten.</p> <p>Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb gemeindeeigener Grundstücke müssen entweder mit einer dinglichen Sicherung über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) oder eine Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde gesichert sein. Eine Beschreibung des sachlich-funktionalen Zusammenhangs zwischen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffen im Plangebiet reicht grundsätzlich nicht als Zuordnung im Sinne von § 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB aus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Öko-Kontos der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Anwendung der Öko-VO ist daher nicht vorgegeben und gilt auch für die Bauleitplanung nicht, die Stadt orientiert sich jedoch an der Öko-VO.</p> <p>In der Bilanz zum Umweltbericht wurde ein Mischwert der Biotoptypen „Röhricht“ und „Nasswiese“ von 22 Punkten/m² angerechnet. Wie beiliegendes Foto zeigt, ist diese Entwicklung in einem Retentionsbecken durchaus realistisch.</p> 
----------	--	---	--

		<p>Artenschutz</p> <p>Zum bereits bei der letzten Beteiligung enthaltenen Fachbeitrag Artenschutz (HPC AG, Stand 19.09.2020) wurde bereits eine Stellungnahme (siehe Stellungnahme des Landratsamts vom 18.03.2019) abgegeben.</p> <p>In der avifaunistischen Kartierung 2018 wurde (u.a.) der <u>Star als Brutvogelart im Plangebiet festgestellt</u>. Mit der Fällung des Brutbaumes (laut Begründung im Februar 2019) wurde eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zerstört. Die naturschutzfachliche Bewertung für den Star geeignete Bruthöhlen stellen einen limitierenden Faktor dar; gefährdete Art gemäß Roter Liste Deutschland) macht Maßnahmen erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit Satz 3 (CEF-Maßnahmen).</p> <p><u>Damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hätten die vorgesehenen beiden Nistkästen für den Star entgegen der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans (Ziffer 9.5) bzw. dem Fachbeitrag Artenschutz bereits vor der Fällung des Brutbaumes an geeigneten Stellen angebracht werden müssen.</u></p> <p>Es wurde eingeräumt, die Nisthilfen nachträglich im Frühjahr anzubringen. Unserer Kenntnis nach wurden bislang keine Nisthilfen angebracht. Dies muss bis zur Brutzeit 2021 nachgeholt werden. Die vorgesehene Lösung der Anbringung der Nistkästen innerhalb der umzusetzenden Eingrünung nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes ist daher nicht geeignet. Räumlich sinnvolle Vorschläge hierzu wurden in der letzten Stellungnahme vorgebracht. Ein Umhängen der Nistkästen in den Bereich des Plangebietes nach Abschluss der Bauarbeiten und außerhalb der Brutzeit ist möglich, soweit dort eine fachliche Eignung gegeben ist.</p> <p><u>CEF-Maßnahmen sind nicht abwägbare</u>. Insofern wären die Starenkästen vor der <u>Obstbaumrodung anzubringen</u> gewesen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann die Angelegenheit dadurch beigelegt werden, dass ein weiterer Starenkasten (insgesamt 3 Nistkästen) im Umfeld angebracht wird.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Dem Vorschlag der UNB wird gefolgt, es werden vom Vorhabenträger im Frühjahr 2021 3 Staren-Kästen und 4 Meisenkästen im Umfeld der Umlandhalle angebracht. Die Baufeldbereinigung wurde außerhalb der Brutzeit durchgeführt.</p>
--	--	--	--

04.03.2021

Stadtplanungsamt

35

		<p>Auch für häufige und ungefährdete Höhlenbrüter, wie die im Plangebiet nachgewiesene Kohlmeise, stellen geeignete Brutplätze regelmäßig einen limitierenden Faktor dar. Da im Vergleich zum Star ein größeres Vorkommen geeigneter natürlicher Bruthöhlen angenommen wird, können die angegebenen vier Nistkästen wie vorgesehen bzw. festgesetzt vor der Betriebsaufnahme des Lebensmittelmarktes, d.h. zeitlich nachgelagert, innerhalb des Plangebietes angebracht werden, soweit dort geeignete Standorte vorhanden sind.</p> <p>Der nach der Rodung im Februar 2019 entstandene Gehölzaufwuchs weist stellenweise eine Eignung als möglicher Brutplatz auf. Die Beseitigung des Gehölzaufwuchses und die Baufeldbereinigung sind daher, wie festgesetzt, außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.</p> <p>Umwelt und Gewerbe <u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll offenbar dezentral beseitigt werden. Die in den vorgelegten Unterlagen hierzu enthaltenen Ausführungen/Festsetzungen sind jedoch teilweise widersprüchlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> Unter der Ziffer 6.1. der Begründung wird auf die Erkenntnisse aus einem Baugrundgutachten vom 08.05.2018 Bezug genommen und ausgeführt, dass die örtlichen Untergrundverhältnisse nicht für eine Versickerung geeignet sind. Offensichtlich wurden anschließend weitere Untersuchungen u.a. zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt und das Baugrundgutachten fortgeschrieben. Im Gutachten mit Datum 19.03.2020 werden die Randbedingungen für eine Versickerung erläutert. Dieses ergänzende Baugrundgutachten ist Bestandteil der vorgelegten Unterlagen. Die Ausführungen in der Begründung sollten an das neuere Baugrundgutachten angepasst werden. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aktualisiert.</p>
--	--	---	--

04.03.2021

Stadtplanungsamt

36



		<ul style="list-style-type: none"> Unter der Ziffer 7.6. der Begründung wird ausgeführt, dass sämtliches anfallendes Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Elemente zu versickern ist. Die textlichen Festsetzungen (Ziffer 6.1 – 6.3.) unterscheiden dagegen zwischen dem Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Stellplatzflächen und beinhalten die Option, das Niederschlagswasser in Retentions-/Verdunstungsflächen mit Notüberläufen einzuleiten, wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte. Die Ausführungen in der Begründung und die textlichen Festsetzungen sollten einander entsprechen. <p>Da die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan vorgeschrieben wird, bedarf diese keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Schadslosigkeit ist im Rahmen der Satzungsgebung zu gewährleisten.</p> <p>Immissionsschutz: Für das geplante Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das vorgelegte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter bestimmten Randbedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung dieser Randbedingungen sicherzustellen.</p> <p>Landwirtschaft Die agrarstrukturellen Belange werden zurückgestellt.</p>	<p>Zustimmung Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend geändert (die Option entfällt).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Deutsche Telekom Technik GMBH T NL SW PTI 32 Bauleitplanung Adolph-Kolping-Str.2-4, 78186 Donaueschingen</p> <p>E-Mail vom 23.11.2020</p>	<p>Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauberenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
9	<p>Gemeinde Ammerbuch Bauamt Kirchstraße 6 72119 Ammerbuch</p> <p>E-Mail vom 23.11.2020</p>	<p>Von Seiten der Gemeinde Ammerbuch bestehen keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Würmlingen“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Geplantes weiteres Vorgehen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 25.02.2021 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 02.03.2021 mündlich mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2020 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ in der Fassung vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.