

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Graf-Bentzel-Straße“ Rottenburg am Neckar - Kernstadt Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Sitzung des Gemeinderates am 17.04.2018		
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“		

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss 1. Planungsanlass und Planungskonzeption der Fa. Lidl 2. Verfahrensstand und Verfahrensart 3. Übergeordnete Planungen und Gutachten 4. Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018 5. Weiteres Vorgehen 6. Beschlussantrag		
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“		Inhalt

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar B a u d e z e r n a t	
Planungsanlass Veränderungsabsichten der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG für den ortsansässigen Lebensmittel-Discountmarkt Bestand: • Markt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche (VK) • rund 130 Stellplätze im Gewerbegebiet (BPlan "Hasslerstraße") • Zu- und Abfahrt über Graf-Wolfegg- und Graf-Bentzel-Straße • Andienung nur über Graf-Bentzel-Straße Planung: • Markt mit ca. 1.460 m² Verkaufsfläche und ca. 2.365 m² Geschossfläche → Grenze zur „Großflächigkeit“ lt. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten → Erfordernis eines BPlans mit „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb“		
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“		Planungsanlass

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar B a u d e z e r n a t	
Planungskonzeption der Fa. Lidl • Abbruch des bestehenden Gebäudes • Neubebauung nach neuem Filialkonzept (v.a. breitere Gänge im Verkaufsraum und erweiterte Lager- und Nebenräume) • vergrößerte Grundstücksfläche (Parzellen Nr. 1183, 1184 und 1185) • Gebäude-Standort im Südosten • Neuanlage des Parkplatzes im Westen mit ca. 150 Pkw-Stellplätzen und ca. 30 Fahrradständern • Zu- und Abfahrt über Graf-Wolfegg- und Graf-Bentzel-Straße sowie Sofienstraße • Andienung nur über Graf-Bentzel-Straße • Neubepflanzung des Parkplatzes • Anlage eines „umlaufenden“ Pflanzstreifens am Plangebietsrand		
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“		Planungskonzeption

[illegible]

Stadtplanungsamt		Rottenburg am Neckar Baudezernat			
Verfahren					
Verfahrensstand					
16.01.2006	TA nÖ	Empfehlungsbeschluss zur (Teil-)Änderung des BPlans „Hasslerstraße“			
24.04.2007	GR	Zustimmung zur Planung; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss			
01.07.2008	GR	Zustimmung zur geänderten Planung der Fa. Lidl; erneuter Auslegungsbeschluss			
22.07.2008 - 21.08.2008		öffentliche Auslegung			

23.01.2018	GR	Zustimmung zur neuen Planung und Grundsatzbeschluss			
Verfahrensart					
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird im <u>beschleunigten Verfahren</u> nach § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung durchgeführt.					
→ ohne: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis					
Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“		Verfahren			



Übergeordnete Planungen

Raumordnung:

- Veränderung des Lidl-Marktes unbedenklich
- keine negativen Auswirkungen auf Rottenburger Innenstadt, andere zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgung der Nachbarorte zu erwarten
- Nachweis der Übereinstimmung mit Regionalplan erforderlich
→ Auswirkungsanalyse

Flächennutzungsplan:

- Darstellung als vorhandene gewerbliche Baufläche
→ Berichtigung



Gutachten

Auswirkungsanalyse: u.a.

- Standort als gewachsene integrierte Nahversorgungslage
- Verbesserung der Grundstückssituation durch Nachnutzung
- keine nennenswerte Veränderung der Versorgungssituation
- keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches
- nur geringfügige Betroffenheit der übrigen Lebensmittelanbieter ...
→ insgesamt positive Bewertung

Artenschutzrechtliche Untersuchung:

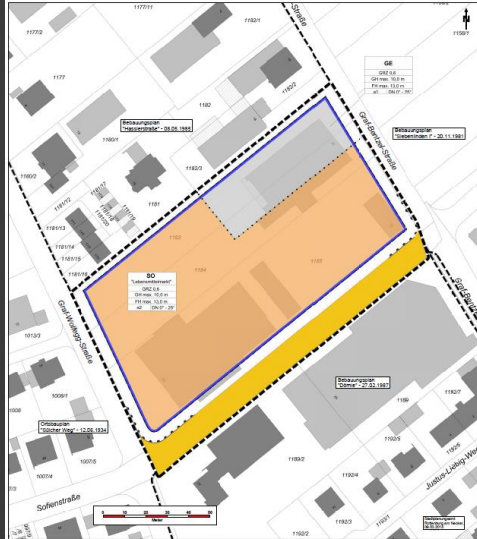
- keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten
- Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen Oktober und Februar
- Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher zur Grünflächengestaltung
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen

Schalltechnische Untersuchung:

- keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten
→ keine schalltechnischen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, Lageplan



Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,45 ha	100 %
Gewerbegebietsfläche	ca. 2.200 m²	15,2%
Sondergebietsfläche	ca. 10.500 m²	72,4%
Verkehrsflächen	ca. 1.800 m²	12,4%

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Flächennutzungsverordnung von 1989)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE

Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

GRZ

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

GRZ

Stellplatzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Stellplatzflächen

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Bebauungsplan-Entwurf



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste)
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen.

Ausnahme: können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste)
2. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops
3. Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros
4. Bordelle und bordellartige Betriebe
5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
7. Vergnügungsläden.

1.2 Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelcounters mit Pflanzraum und Backvorbereitung sowie der erforderlichen Stellplätze. Daneben sind die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerflächen sowie Anlieferungsbereiche zulässig. Die Obergrenze für die Verkaufsfläche (VK) des Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.500 m².

Ein Lebensmittelcounter weist folgende Merkmale auf:

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

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

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, Textfestsetzungen

Definition zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentliste Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2013

Für die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird folgende Aufteilung vorgenommen.

Innenstadtrelevante Sortimente

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogenwaren
- Elektriklergeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, Kleinleiste Bauartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardinen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rolläden und Markisen, Gitter, Rollläden, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malerebedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartengeräte, Gartensetzmittel, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Terrarium, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, „Jahresgutachten 2007“ (Stand: August 2006); aktuelle Überprüfung durch die GMA, auf Grundlage der Erhebung 2009 / 2013

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, Textfestsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen nur zu 50 % auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter bei Flach-, Putz- und Satteldächern und der maximalen Firsthöhe (FH) bei Satteldächern begrenzt. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 % der Dachfläche einnehmen.

Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika definiert.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese darf höchstens 0,5 m über der Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücksteils maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise „a“ festgelegt.

Bei abweichender Bauweise „a1“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von 50 m bis 65 m zulässig.

Bei abweichender Bauweise „a2“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge bis zu 75 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Minimierung der Versiegelung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. versickerungsfähigem Pflaster) auszuführen.

6.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

6.3 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 25 hochstämmige Bäume anzupflanzen; der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt 10 Meter. Bestehende oder künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Bereich der Stellplätze des Sondergebietes sind mindestens 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Zur Erfüllung aller Pflanzungsverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 5 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzungsverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in den Flächen für Anpflanzungen und im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume und die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste (Punkt 5 der HINWEISE) zu ersetzen.

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Bebauungsplan-Entwurf

6

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, örtliche Bauvorschriften / Hinweise

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Graf-Bentzel-Straße“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Es sind Dachneigungen von 0° bis 25° zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Zulässig sind einzelne Werbelogos bis 6,5 m², bei Anbringung an Wandflächen jedoch nicht größer als 10 % der Fassadenfläche.

Im Geltungsbereich sind zwei Werbetürme (Pylone) mit einer maximalen Höhe von bis zu 7,5 m zulässig, das jeweils daran befindliche Werbelogo darf eine Größe von 2,5 m x 2,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

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

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Baugrund

Sollten in offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Feststellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

örtliche Bauvorschriften

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat



Bebauungsplan-Entwurf vom 09.03.2018, Textfestsetzungen / Hinweise

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre Feldahorn

Acer platanoides Spitzahorn

Alnus glutinosa Schwarzerle

Alnus incana Grauerle

Betula pendula Hängebirke

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche

Sorbus x thuringiaca Thüringische Säulenmehlbeere

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Celtis australis Europäischer Zürgelbaum

Corylus colurna Baumhasel

Fraxinus ornus Blumenesche

Ostrya carpinifolia Hopfenbuche

Platanus x hispanica Ahornblättrige Platane

Platanus x acerifolia

Tilia tomentosa Silberlinde

Gleditsia triacanthos f. merris Domenlose Gleditschie

Ginkgo biloba Ginkgo

Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum

Liriodendron tulipifera Amerikanischer Tulpenbaum

Robinia pseudacacia Robinie

Pflanzliste 2: Bäume, kleinkronig

Acer campestre Feldahorn

Acer monspessulanum Französischer Ahorn

Acer opalus Schneeballblättriger Ahorn

Prunus avium Vogelkirsche

Pyrus pyrausta Wildbirne

Sorbus aria Echte Mehlbeere

Sorbus badensis Badische Mehlbeere

Sorbus domestica Speierling

Sorbus latifolia Breitblättrige Mehlbeere

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Pyrus calleryana Chinesische Birne

Zelkova serrata Japanische Zelkove

Pflanzliste 3: Sträucher

Amelanchier laevis Felsenbirne

Comus mas Kornelkirsche

Comus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schliehe

Rosa avensis Kriechrose

Rosa canina Hundrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa Traubenholunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4: Staudenmischpflanzungen für Grünstreifen bzw. Baumpflanzflächen

vgl. Cassian Schmidt, Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof e.V., Weinheim/Bergstraße: Innovative Konzepte für pflegereduzierte Pflanzungen im öffentlichen Grün

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Bebauungsplan-Entwurf

7



Weiteres Vorgehen

- Der Bebauungsplan-Entwurf wird zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Anregungen zum Entwurf können innerhalb des Auslegungszeitraums bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wird gleichzeitig durchgeführt.
- Der Gemeinderat nimmt die Abwägung vor und fasst den Satzungsbeschluss.

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ Weiteres Vorgehen



Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.03.2018 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Graf-Bentzel-Straße“ in der Fassung vom 09.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 09.03.2018 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.03.2018 zum Bebauungsplan zu und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Beschlussantrag



Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017, Ansichten

NEUBAU EINES LEHRMISCHWIRTSCHAFTS IN			
D-72108 ROTTENBURG, GRAF-BENTZEL-STR.			
LIDL, BUNDELSCHAFTUNG GmbH & Co. KG			
Bauherr: LIDL, BUNDELSCHAFTUNG GmbH & Co. KG			
Architekt: BROSCH, ROTTENBURG AM NECKAR			
Gezeichnet: BROSCH, ROTTENBURG AM NECKAR			
Datum: 26.06.2017			
Blatt: 1 von 1			
Skala: 1:250			
Blatt: A3			

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Planungskonzeption

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
Baudezernat

Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017, Foto Innenraum

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Planungskonzeption