Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Graf-Bentzel-Straße“

Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Grundsatzbeschluss

Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2018

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ Grundsatzbeschluss

1. Planungsanlass

2. Verfahrensstand und Verfahrensart

3. Bebauungsplan-Entwurf vom 06.02.2008

4. Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017

5. Abgrenzungsplan vom 26.06.2017

6. Weiteres Vorgehen

7. Beschlussantrag

Planungsanlass

Veränderungsabsichten der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG für den ortsansässigen Lebensmittel-Discounter

Bestand: Markt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. rd. 40 m² Backshop, rd. 130 Stellplätze im Gewerbegebiet

Planung: Markt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche
→ Grenze zur „Großflächigkeit“ lt. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten
→ Erfordernis eines BPlans mit „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb“

2006: zunächst - ein neuer Markt auf den firmeneigenen Grundstücken und Teilen des Nachbargrundstückes (Gebietsgröße: 0,77 ha, ca.1.350 m² VK, 157 Stellplätze)

2008: dann - nur eine Erweiterung des Bestandgebäudes auf den eigenen Grundstücken in Richtung Parkplatz (Gebietsgröße: 0,61 ha, ca. 1.300 m² VK, 105 Stellplätze)

2017: **aktuell** - Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubebauung nach neuem Filialkonzept auf den Parzellen Nr. 1183, 1184 und 1185 (Gebietsgröße: 1,45 ha, ca. 1.460 m² VK, rd. 150 Stellplätze)

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 Auslegungs-beschluss
22.07.2008 - 21.08.2008		öffentliche Auslegung

ursprünglich vorgesehen

16.09.2008	*GR*	*Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss*

Verfahren wurde wegen nicht auszuräumender Nachbareinwände nicht weitergeführt und ruhte seither.

Zur Realisierung der Neukonzeption der Fa. Lidl soll das ruhende BPlan-Verfahren wieder aufgenommen werden.

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

Verfahrensart

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
→ ohne: Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

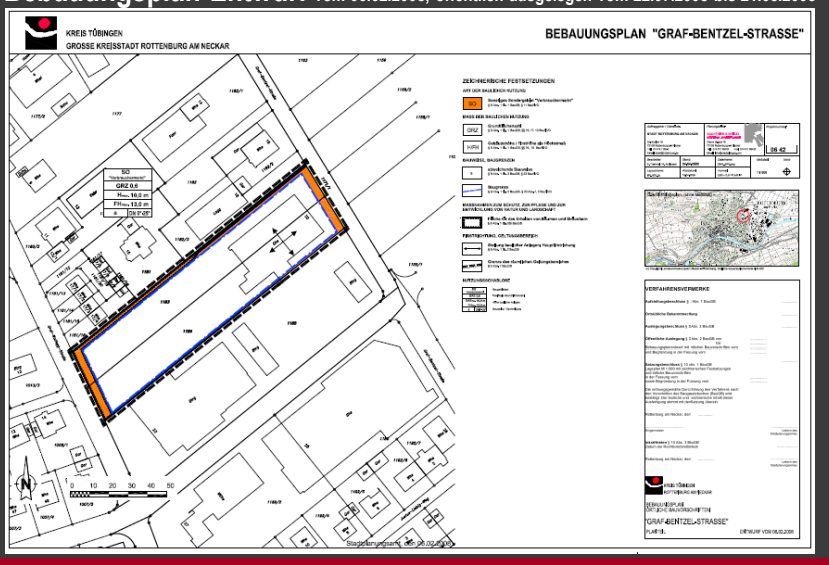
Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als vorhandene gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ Verfahren

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

Bebauungsplan-Entwurf vom 06.02.2008, öffentlich ausgelegen vom 22.07.2008 bis 21.08.2008

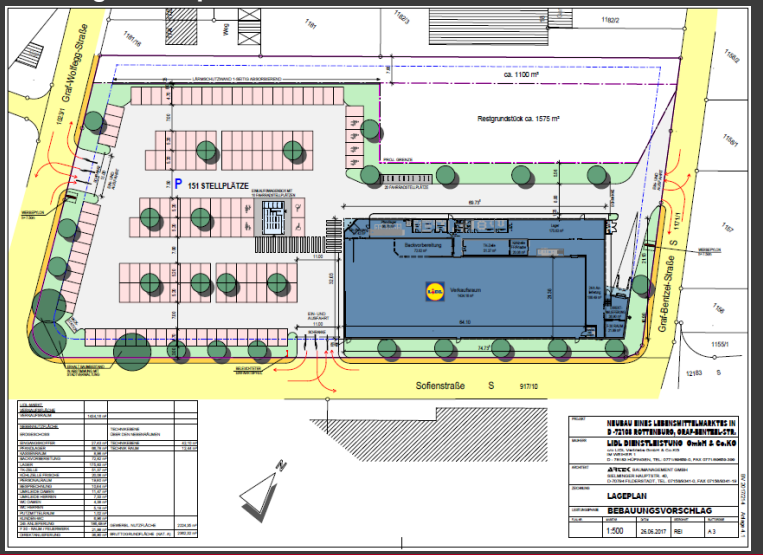


Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ bisheriger Bebauungsplan-Entwurf

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

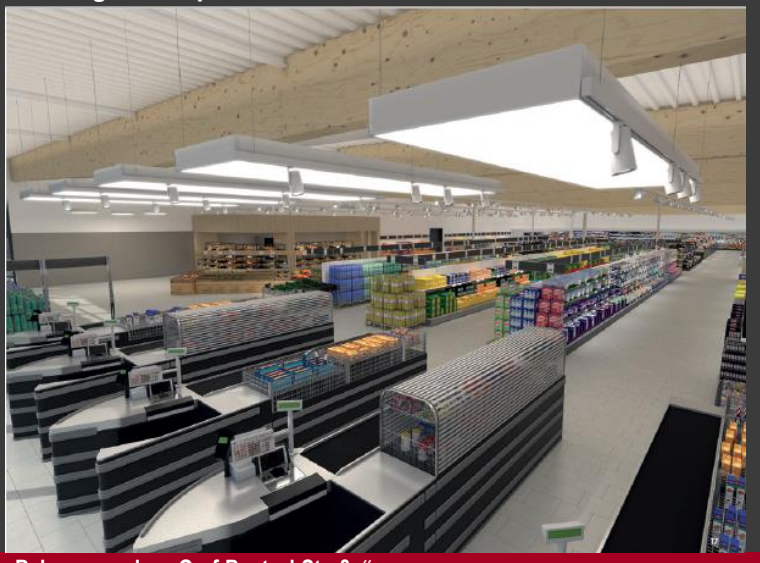
Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017, Lageplan



Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ Planungskonzeption

Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017, Ansichten

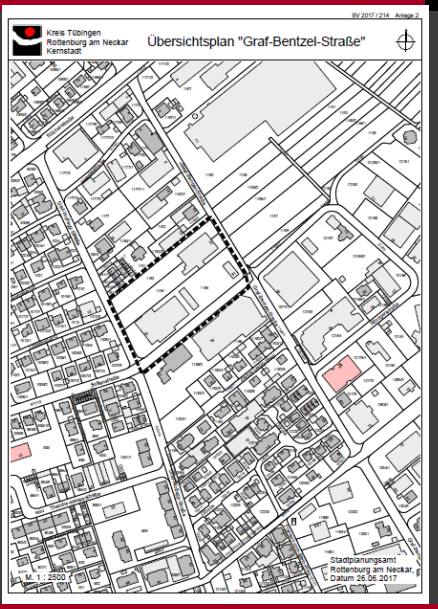
Planungskonzeption der Fa. Lidl vom 26.06.2017, Foto Innenraum



Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“

Abgrenzung vom 26.06.2017

Geltungsbereich ca. 1,45 ha



Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Planungskonzeption werden die erforderlichen Gutachten eingeholt:
- Schallschutzgutachten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Auswirkungsanalyse zur Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters

Der bisherige Bebauungsplan-Entwurf wird an die aktuelle Planungskonzeption angepasst.

Beschlüsse zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung werden wegen der langen Verfahrens-unterbrechung und des vergrößerten Plangebietes erneut gefasst.

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt werden. Anregungen zum Entwurf können innerhalb des Auslegungszeitraums bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Die Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren ist im gleichen Zeitraum vorgesehen.

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt das Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 26.06.2017 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Graf-Bentzel-Straße“.

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar
B a u d e z e r n a t