

## Bebauungsplan "Graf-Bentzel-Straße" in Rottenburg am Neckar Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

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

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Graf-Bentzel-Straße 19.05.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen, zu dem Bebauungsplan Graf-Bentzel-Straße (Lidl Dienstleistungen GmbH &amp; Co.KG) Stellung zu nehmen.</p> <p>Mit Freude konnte ich feststellen, dass im Planungskonzept vom 09.03.2018 der Firma Lidl 36 Bäume vorgesehen sind, wohingegen auf dem Plan Stand 26.06.2017 lediglich 28 Bäume aufgeführt waren. Diese Weiterentwicklung scheint einer stärkeren Durchgrünung Vorrang zu geben.</p> <p>Aufgrund der Architektur des Gebäudes und dem besonderen Gehölzbestand auf dem Grundstück des ehemaligen Maschinenbetriebs ‚Oskar-Fischer‘ stellt der Bereich noch heute eine Besonderheit für das umliegende Quartier dar. Mit dem Abriss des Oskar-Fischer-Gebäudes, das wohl auch im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Ensemble (Tonnengebäude mit Physiotherapie, KIK etc.) zu sehen ist, geht für Rottenburg ein Stück Individualität verloren.</p> <p>Von Seiten der Stadtverwaltung wurde dies erkannt, indem die drei der vier solitären Säulenhainbuchen am ehemaligen Eingangsbereich des Oskar-Fischer-Gebäudes (Graf-Wolfegg-Str.) als erhaltenswürdig angesehen wurden (Planungskonzept Stand 26.06.2017). Leider sind diese mittlerweile abgängig. U.a. deshalb möchte ich das Augenmerk auf die zwei großen Bäume in westlicher Richtung lenken.</p> <p>Hierbei handelt es sich um zwei große Ulmen (1) mit einem Stammumfang von ca. 150 cm bzw. 200 cm (!) und entsprechendem hohem Alter von mehreren Jahrzehnten. Sie erfüllen, insbesondere bedingt durch ihre Größe, gestalterische, ökologische als auch bioklimatische Funktionen. Diese Bäume sorgen</p>	<p><b>Kenntnisnahme / Zustimmung</b></p> <p>Bei der Entwicklung von Baugebieten wird der Erhalt vorhandener Bäume als „erste Wahl“ betrachtet; dies ist jedoch abhängig vom Zustand des jeweiligen Bestandes und vom angestrebten Planungskonzept.</p> <p>Da die Hainbuchen nahe der Einmündung Graf-Wolfegg-Straße/Sofienstraße leider abgängig sind, wurde der ursprünglich vorgesehene Erhalt dieser Bäume im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht mehr festgesetzt.</p> <p>Bei den beiden großen Bäumen an der westlichen Zufahrt zum Eingangsbereich der ehemaligen Maschinenfabrik Fischer an der Graf-Wolfegg-Straße handelt es sich laut Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 26.07.2018 um Baumhasel und nicht wie vermutet um Ulmen: „Beide Bäume haben eine Krone von ca. 12/15 m H/B und weisen alte V- und U-förmige Druckzwiesel auf. Beim V-Zwiesel ist eine beginnende Einkerbung in den Stamm erkennbar, der U-Zwiesel weist keine Symptome auf. Die Baumstatik scheint im Gleichgewicht zu sein, allerdings erfordert sie eine Baumpflege, die dies weiterhin zur Kronenentlastung und -sicherung gewährleistet. Am „umlaufenden“ Rand des neuen Parkplatzes ist ein 5 m breiter offener Pflanzstreifen geplant; die beiden Baumhasel müssen jedoch weiterhin mit Baumpflegearbeiten unterstützt werden, um die Zwiesel sicher zu gestalten. Die Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind in Handarbeit auszuführen; die DIN 18920 - Baumschutz ist zu beachten; die Krone wird zum Ausgleich des Wurzelverlustes reduziert. Weitere Bauarbeiten im Wurzelbereich insb. Abgrabungen sind zu unterlassen.“</p>

<p>für eine Auflockerung des Straßenbilds, eine Beschattung des Straßenraums und haben auch Habitatfunktionen für die Tierwelt.</p> <p>Grundsätzlich sollte m.E. von Seiten der Stadtverwaltung bei Durch- /Begrünungen von Baugebieten die Prämisse ‚Erhalt des vorhandenen Baumbestands vor Neupflanzung‘ gelten. So wäre es m.E. erstrebenswert, durch den Erhalt möglichst vieler vorhandener, straßenbildprägender Gehölze der Austauschbarkeit der Bebauung zumindest ein wenig entgegen zu wirken.</p> <p>Unter Pkt. 4.3.6 Begründung heißt es: „Die Bestandsbäume auf dem Parkplatz werden bei der Neugestaltung der Außenanlagen ersetzt, da sich ihre Standorte infolge der Neuplanung verschieben. <u>Der abgängige Altbestand auf der Parzelle Nr. 1185 wird ebenfalls weitgehend durch Neupflanzungen ersetzt.</u>“ Hierzu möchte ich dringend anregen, die Planung an die örtlichen Gegebenheiten, in diesem Fall an den Bestand und Standort der Gehölze, anzupassen und nicht große, in diesem Zustand nicht ersetzbare Gehölze zu ignorieren. Außerdem wird nicht erläutert, was unter ‚<u>weitgehend</u> durch Neupflanzungen ersetzt‘ verstanden wird.</p> <p>Dies ist auch in Hinblick auf den Zustand des Baumbestands des bisherigen Lidl-Parkplatzes von hoher Bedeutung. In der Begründung heißt es, dass der jetzige Parkplatz von sechs Hochstämmen beschattet wird. In Realität scheinen diese Bäume eher unzureichende Wachstumsbedingungen zu haben und weisen vermutlich deshalb auch Jahre nach ihrer Pflanzung noch einen zu kümmerlichen Habitus auf, um einer Beschattung gerecht zu werden. Den Ersatzpflanzungen für den ‚abgängigen Altbestand‘ wird es wohl zukünftig nicht anders gehen.</p> <p>Weitere Hinweise und Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung Pkt. 7: Hier werden 25 hochstämmige Bäume im Bereich der Pflanzflächen sowie zehn Bäume im Bereich der Stellplätze aufgeführt. Im Plan sind 36 Bäume eingezeichnet, also einer mehr als im Text.</li><li>• Pkt.5 Textteil: In der Pflanzliste wird u.a. Alnus glutinosa aufgeführt. Diese Baumart erscheinen mir als feuchtigkeitsliebende Pflanzen für diesen Standort ungeeignet zu sein. Alnus glutinosa ist als Straßenbaum nicht geeignet und nicht geeignet bei Bodenverdichtungen und hohem Versiegelungsgrad.</li><li>• Pkt. 7 Textteil:</li></ul>	<p>Unter dieser Prämisse - Baumpflege und Schutzmaßnahmen - könnten die beiden Bäume an ihrem Standort verbleiben, der sich ca. 30 m nördlich der Einmündung Sofienstraße befindet.</p> <p>Genau dort sieht jedoch das Plankonzept vom 09.03.2018 die verlegte Zufahrt einschl. Werbepylon zum neu strukturierten Parkplatz vor. Die Zufahrt wurde auf Wunsch der Fa. Lidl nach nachbarlichen Verhandlungen in Abstimmung mit Verkehrsbehörde, Tiefbauamt und Stadtplanungsamt verschoben. Es wäre zwar möglich, die Parkplatzzufahrt an dem bisherigen Standort zu belassen, den auch das Plankonzept vom 26.06.2017 vorsah, jedoch würde dann nicht mehr den nachbarlichen Bedürfnissen entsprochen.</p> <p>Die beiden Baumhasel werden in der Form erhalten, dass sie im Zuge einer Großbaumverpflanzung in Richtung der Einmündung Graf-Wolfegg-Straße/Sofienstraße versetzt werden, wo sie straßenräumlich wirksam sind und die dortigen, abgängigen Bäume ersetzen.</p> <p>Wie Erfahrungen mit Festsetzungen zu Bäumen und anderen Bepflanzungen in Bebauungsplänen gezeigt haben, ist das Gedeihen von Beständen wesentlich von den Standortbedingungen und der Pflege durch die Grundstückseigentümer abhängig.</p> <p>Damit die geplanten „straßenbegleitenden“ Bäume künftig bessere Wachstumsbedingungen haben, wurden breitere Pflanzflächen am Rand des gesamten Areals (außer entlang der nördlichen Grenze) vorgesehen.</p> <p>Auf dem Lidl-Parkplatz sind Bäume einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt; insbesondere durch die Flächenkonkurrenz zwischen Stellplatz und Pflanzfläche werden Baumpflanzungen dort selten gut gedeihen; die Bestandsbäume sind auch Jahre nach ihrer Pflanzung in einem eher kümmerlichen Zustand, so dass sie nur sehr eingeschränkt beschatten können.</p> <p>Für bessere Wachstumsbedingungen werden Pflanzflächen von mindestens 16 m<sup>2</sup> vorgegeben.</p> <p>Unter Pkt. 4.3.6 ist erläutert, dass die (kümmerlichen) Bestandsbäume auf dem Parkplatz „weitgehend“ durch Neupflanzungen ersetzt werden, ebenso wie der (abgängige) Altbestand auf Parz. Nr. 1185.</p> <p>Der Begriff „weitgehend“ bedeutet laut Rechtschreiblexikon „umfassend“ und nach Sprachgebrauch „fast komplett“; möglicherweise können die vorhandenen Bäume, die sich an der westlichen Grenze der Parz. Nr. 1184 (am Rand des Lidl-Parkplatzes entlang der Graf-Wolfegg-Straße) bisher besser entwickeln konnten, stehen bleiben.</p>
---	---

<p>Pflanzgebot von mind. 10 hochstämmigen Bäumen; zu der Größe (Stammumfang der Gehölze) gibt es keine Aussage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pkt. 8 Textteil: Welche vorhandene Bäume sind gemeint?</li> <li>• Inwieweit straßenbegleitende Baumbestände entlang der Sofienstr. erhaltenswürdig sind, ist m.E. zu prüfen.</li> <li>• Klimaanpassungsfragen machen auch vor Rottenburg nicht halt; so sind Dachbegrünung und auch Fassadenbegrünungen ebenso wie eine starke Durchgrünung der Quartiere gute Mittel für bessere klimatische Bedingungen zu sorgen.</li> </ul> <p>Eine moderne, den heutigen Herausforderungen angepasste Stadtentwicklung sollte die aktuellen Themen, wie u.a. dem Klimawandel mit seinen Auswirkungen sowie der geringen innerstädtischen Grünflächenversorgung in diesem Bereich, in jedweder Hinsicht berücksichtigen und auch durch alle verfügbaren Mittel und Maßnahmen versuchen gerecht zu werden. Deshalb meine Bitte sich von Seiten der Stadtverwaltung dafür einzusetzen, dass große, erhaltenswerte Bäume erhalten werden.</p> <p>Enden möchte ich mit einem Zitat über etwas, das wir zwar alle wissen, wozu aber m.E. noch viel mehr gehandelt werden sollte:</p> <p>„Zu fällen einen schönen Baum, braucht's eine halbe Stunde kaum, Zu wachsen, bis man ihn bewundert, braucht er, bedenke es, ein Jahrhundert.“ (Eugen Roth)</p> <p>In diesem Sinne denke ich, dass auch von Lidl &amp; Co. ein Beitrag zu einem lebenswerten Umfeld eingefordert werden kann und hoffe auf Ihr Engagement, den Erhalt wenigstens der zwei alten Ulmen an der Graf-Wolfegg-Str. im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><i>Dies wäre auch ein Zeichen von Respekt und Demut gegenüber nicht Ersetzbarem, was im übrigen auch meine Intention ist diese Stellungnahme zu schreiben.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>(1) Ich bin mir nicht ganz sicher, ob es sich bei den Bäumen um Ulmen handelt, da die Ulme ein mittlerweile sehr seltenes Gehölz ist.</p>	<p>Insofern berücksichtigt die Planung die örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>Des Weiteren wurde der Gehölzbestand entlang der Sofienstraße im Hinblick auf seine Erhaltungswürdigkeit überprüft und eingemessen.</p> <p>In West-Ost-Richtung stehen dort folgende Bäume (ohne Sträucher):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotbuche: Heister am Treppenaufgang zum Gebäude der ehem. Maschinenfabrik, liegt im geplanten Stellplatzbereich in großem Abstand zur Straße (ca. 6 m), ihre Erhaltung ist fraglich, da eine Buche keine Eingriffe im Wurzelbereich toleriert; sie wird daher nicht zwingend zum Erhalt festgesetzt; möglicherweise kann sie zur Begrünung des Parkplatzes berücksichtigt werden.</li> <li>- Schwarzkiefer: steht auf einem gewölbten Wurzelteller am Rande des Baufeldes; könnte eventuell dort verbleiben, bis sie abgängig ist; eine Erhaltungspflicht ist für den einseitig geneigten Nadelbaum wenig sinnvoll.</li> <li>- Hainbuche: ebenfalls auf erhöhtem Wurzelteller; beginnende Totholzbildung durch Pilz; nicht erhaltungswürdig; Standort an der neuen Zufahrt von der Sofienstraße.</li> <li>- Bergahorn: sitzt sehr erhöht in unmittelbarer Nähe zum Baufeld; ist nicht zu erhalten.</li> <li>- Weitere Bergahorne und zwei Hainbuchen: Wurzel- und Kronenbereiche im Baufeld des neuen Marktes, sind nicht zu erhalten.</li> </ul> <p>Zu den weiteren Fragen und Hinweisen bzgl. des Textteils:  <u>Zu I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:</u>  Pkt. 7: Es sind jeweils <u>mindestens</u> 25 bzw. 10 Bäume anzupflanzen.</p> <p>Der Begriff „Hochstamm“ beinhaltet entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen deren Anforderungen; dabei sind auch Mindestgrößen angegeben; sie beginnen beim Stammumfang mit 10-12 cm.</p> <p>Pkt. 8: Bindungen für Bepflanzungen...:  „Die in den Flächen für Anpflanzungen und im Bereich der Stellplätze vorhandenen Bäume und die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten...“  Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB betrifft den Erhalt der vorzunehmenden Anpflanzungen bzw. der Verpflanzungen im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Flächenpflanzgebots bzw. des Parkplatzes laut den textlichen Festsetzungen.</p>
---	---



Zu IV: HINWEISE:

Pkt. 5: Bei der Pflanzliste „als Auswahl und Empfehlung“ handelt es sich um eine generelle Empfehlung; die Auswahl eines geeigneten Baumes trifft der ausführende Fachbetrieb.

Hinsichtlich Fassaden- bzw. Dachbegrünung wird die Fa. Lidl bei ihrer Konzeptionsvorstellung im Gemeinderat Stellung beziehen können. Laut vorgelegtem Konzept wird annähernd die Hälfte der Dachfläche mit PV-Modulen bestückt; die verbleibende Fläche erhält Dachbegrünung.

In den textlichen Festsetzungen wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung unter Pkt. 6 ergänzt.

Von einer Festsetzung zur verbindlichen Fassadenbegrünung wird abgesehen; bei einem Lebensmittel-Einzelhandel Fassadenbegrünung zwingend festzusetzen ist im Hinblick auf die sich dort ansiedelnden Kleinlebewesen nicht sinnvoll.

**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 20.04.2018 (per email am 23.04.2018 benachrichtigt) zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.</b></p> <p>Schreiben vom 16.05.2018 Az. 2511 // 18-03795</p>	<p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Bebauungsplan "Graf-Bentzel-Straße", Kernstadt, Stadt Rottenburg am Neckar, Lkr. Tübingen (TK 25: 7518 Horb am Neckar)</b></p> <p><b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 23.04.2018 Anhörungsfrist 04.06.2018</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. IV „Hinweise“ - Nr. 3 Baugrund mit den Ausführungen zur Geotechnik redaktionell ergänzt.</p>

		<p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der quartären Älteren Auenlehme mit unbekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p>	
--	--	---	--

		<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
2	<p><b>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</b></p>	<p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Stadt Rottenburg</b> Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“</p>	

<p>Schreiben vom 24.05.2018 Az. 21-15/2511.2-1207.3</p>	<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</b></p> <p><u>Bauleitplanung:</u> Bei vorliegender Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Graf-Bentzel-Straße“ wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) unvollständig sind. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in den Fußnoten auf verschiedene Gutachten hingewiesen und dieselben zitiert. Die zum Verfahren gehörigen Gutachten müssen mit ausgelegt und den beteiligten Behörden mit vorgelegt werden sowie auch alle evtl. weiteren, zitierten Vorschriften oder Erhebungen. Diese Unterlagen müssen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB auch ins Internet eingestellt werden (Anmerkung: das Internetportal des Landes existiert noch nicht. Momentan kann auf diese Art der Veröffentlichung noch verzichtet werden).</p> <p>Damit kein Verfahrens-/Formfehler entsteht, muss die öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplans im ganzen Umfang sowie auch die Beteiligung der Behörden wiederholt werden.</p> <p><u>Raumordnung:</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Rottenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Graf-Bentzel-Straße“. In diesem wird neben einem Gewerbegebiet auch ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden.</p> <p>1. Hinsichtlich der Festsetzung des Gewerbegebietes bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken, da dort Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist ein großflächiger Lebensmittel-discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.</p>	<p><b>Zurückweisung</b></p> <p>Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (dies können auch Gutachten sein) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen.</p> <p>Das Gesetz stellt auf die Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die wesentlichen nach Einschätzung der Gemeinde ab. Der Wortlaut des § 3 BauGB belässt der Gemeinde einen Beurteilungsspielraum, welche (umweltbezogenen) Stellungnahmen sie für wesentlich bzw. wichtig erachtet und deswegen mit dem Bebauungsplanentwurf auslegt (oder nicht); die Auswahl trifft die Gemeinde.</p> <p>Durch den eingeräumten Beurteilungsspielraum ist die Gemeinde nicht verpflichtet, alle vorhandenen Stellungnahmen auszulegen; sie muss (aber) nach vorheriger Durchsicht eine zumutbare Aufbereitung des Informationsstoffes für die Bürger*innen abwägen.</p> <p>Die Stellungnahmen müssen einen Informationsgehalt aufweisen, der der Öffentlichkeit eine umfangreiche Informationsmöglichkeit bietet. Weitere Unterlagen wie z.B. Gutachten einfach nur auszulegen, dienen dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht; vielmehr ist eine Einschätzung der Auswirkungen als Aussage im Bebauungsplanentwurf relevant, was durch die zusammenfassende Darstellung in der Begründung erfolgte.</p> <p>Für die Auslegung sind Bebauungsplanentwurf und Begründung maßgeblich. Der ausgelegte Entwurf muss mit den Unterlagen zum Auslegungsbeschluss übereinstimmen; die Erkennbarkeit der Festsetzungen muss</p>
---	---	---

		<p>Da das Vorhaben nicht im nach dem Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereich nach Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb liegt, kann die Bebauungsplanänderung raumordnungsrechtlich nur zugelassen werden, wenn sie der in der 2. Änderung des Regionalplanes in Plansatz 2.4.3.2 Z (5) aufgenommenen Ausnahmeregelung für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsgroßprojekte mit grundversorgungsrelevantem Sortiment auch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne entspricht. Gemäß der Begründung zur Regionalplanänderung sollen Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne, die der Gewährleistung der Grundversorgung in Teilbereichen der Gemeinde dienen, auf der Grundlage eines kommunalen Nahversorgungskonzeptes erfolgen. In dem Konzept sollen Versorgungsstandorte und Versorgungsgebiete ausgewiesen werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde zu dem Sondergebiet wird daher ein Konzept der Stadt Rottenburg benötigt, in der die Versorgungsgebiete und Versorgungsstandorte in der Gesamtstadt Rottenburg dargestellt werden.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b>2. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes</b></p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>gleichwertig sein, was im vorliegenden Verfahren zutrifft.</p> <p>Die angesprochenen Gutachten sind in Pkt. 6 der Begründung ausführlich zusammengefasst und in Fußnoten verwiesen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Um für das Verfahren eine ausreichende planerische Grundlage zu schaffen, wurden zuvor die Belange der Raumordnung in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb erörtert und in Form der Auswirkungenanalyse (Pkt. 6.1 der Begründung) und der Darstellung der Versorgungsbereiche „Lebensmittel“ in der Kernstadt (Anlage 3 der Begründung) berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend lautet die Stellungnahme des Regionalverbandes, dass die Vergrößerung des Lidl-Marktes am Standort den Vorgaben des Regionalplans und des Rottenburger Einzelhandelskonzepts „Lebendiges Zentrum“ entspricht und aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen (vgl. Ziffer 3).</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</b></p> <p>Schreiben vom 24.05.2018 Az: 45.11-T.Rb.0164 Ba-ku</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zum Abriss und zum vergrößerten Neubau des bestehenden Lidl-Marktes geschaffen werden.</p> <p>Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt Rottenburg innerhalb des Ergänzungsstandortes</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

		<p>für Einzelhandel gemäß PS 2.4.3.2 G (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013. Zulässig sind hier grundsätzlich nicht-zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Neben einem GE für Gewerbebetriebe und dem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll für den Lebensmittelmarkt ein SO mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters festgesetzt werden.</p> <p>Gemäß PS 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort möglich, wenn er zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten, städtebaulich integriert und verbrauchernah ist. Es dürfen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots zu erwarten sein, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnah Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.</p> <p>Wie bereits besprochen ist der Markt städtebaulich integriert und aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig und ebenso mit dem Fahrrad und dem ÖPNV erreichbar. Aufgrund des Rottenburger Ansiedlungspotenzials im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und der Situation bestehender Märkte im zentralörtlichen Versorgungskern und in den Nachbargemeinden, ist davon auszugehen, dass Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind und keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Dazu wurde ein Gutachten erstellt.</p> <p>Die Begründung zum Plansatz 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013 fordert darüber hinaus ein kommunales Nahversorgungskonzept, welches Versorgungsgebiete und Standorte der Märkte darstellt. In der Anlage wurden die bestehenden Lebensmittelmarktstandorte und deren fußläufiger Einzugsbereich dargestellt. Der Standort Lidl/Edeka versorgt die nördlichen Wohngebiete und darüber hinaus Rottenburger Ortsteile, die zu klein für einen eigenen Lebensmittelmarkt sind.</p>	
--	--	---	--

		<p>Die Vergrößerung am Standort entspricht damit den Vorgaben des Regionalplans und des Rottenburger Einzelhandelskonzepts „Lebendiges Zentrum“. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein eingeschossiger Markt mit ebenerdigen Parkplätzen mit einem großen Flächenbedarf verbunden ist. Gemäß PS 2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013 gilt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Freiflächen.</p> <p>Mittlerweile planen Lebensmittelmärkte zunehmend flächensparend mit Parkmöglichkeiten unter oder über dem Markt und mit Büro- und Wohnnutzungen auf dem Markt. Wir regen an, diese Möglichkeiten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche zu prüfen. Im Umfeld des Rottenburger Lidl-Markts gibt es bereits mehrgeschossige Gebäude. Eine mehrgeschossige Bebauung würde sich hier auch städtebaulich einfügen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Zurückweisung</b></p> <p>Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurden die Möglichkeiten überprüft, unter oder über dem Markt zu parken und zusätzliche Geschosse für Büro- und Wohnnutzungen auf dem Markt anzuordnen.</p> <p>Auch wenn eine mehrgeschossige Bebauung im südwestlichen Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden ist, soll die Höhenentwicklung im betreffenden Quartier (dem Geltungsbereich des ehem. Bebauungsplans „Hasslerstraße“) unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Gebäude unverändert bei ein bis zwei Geschossen bleiben. Zusätzlich zur städtebaulichen Relevanz ist dies auch hinsichtlich der Angrenzer-Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben der Firma Lidl bedeutsam.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 grundsätzlich dem veränderten Planungskonzept der Firma Lidl Vertriebs- GmbH &amp; Co. KG vom 26.06.2017, das ein „eingeschossiges“ Marktgebäude mit Pultdach und ebenerdige Stellplätze vorsah, zugestimmt. Dieses Konzept bildete die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“.</p> <p>Weitere (Wohn-)Nutzungen in zusätzlichen Geschossen waren seinerzeit nicht thematisiert worden, insb. hinsichtlich möglicher Immissionen durch den Marktbetrieb bzw. die Nachbarschaft von Gewerbebetrieben.</p>
--	--	--	---

<p>4</p>	<p><b>Landratsamt Tübingen</b>  <b>Abteilung 40 Landwirtschaft und Naturschutz</b>  <b>40.4 Naturschutz, Planung, Förderung</b>  <b>Postfach 1929</b>  <b>72009 Tübingen</b></p> <p>Schreiben vom 29.05.2018  Az: 40.4 / 621.13 / Str (baupl V)</p>	<p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <p>Bebauungsplan „Graf-Bentzel-Straße“ in Rottenburg</p> <p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Naturschutz</b></p> <p>An den Gebäuden auf Flurstück 1185 sind Fledermausquartiere nicht auszuschließen. In einem Vorbau des LIDL Gebäudes ist zudem ein Zugang zu einer Art Speicher gegeben, der möglicherweise von Fledermäusen genutzt werden könnte (von außen nicht beurteilbar). Des Weiteren sind auf Flurstück 1185 größere Gehölzbestände.</p> <p>Um die Belange des Artenschutzes abzu prüfen ist daher eine Habitatpotentialanalyse im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel vorzulegen, die bei positivem Befund möglicher Brutstätten oder Quartiere entweder eine Worst-case-Betrachtung vornimmt oder an die sich alternativ Untersuchungen zum tatsächlichen Vorkommen anschließen (bei relevanten Quartierfunden kann eine Untersuchung erforderlich sein). Da artenschutzrechtliche Erfassungen nur zu bestimmten an den Jahresrhythmus der Tierarten angepassten Zeiträumen möglich sind, empfehlen wir die Habitatpotentialanalyse schnellstmöglich in Auftrag zu geben.</p>	<p><b>zu I.: Zurückweisung</b></p> <p>Die angesprochene Untersuchung zum Artenschutz wurde vor der Auslegung durchgeführt (Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarkts, Rottenburg am Neckar - Artenschutzrechtliche Untersuchung - Gutachten Nr. 2173638, HPC, Rottenburg am Neckar vom 17.01.2018).</p> <p>Die Untersuchung hat bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.</p> <p>Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Vorhabenfläche wurde im November 2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.</p> <p>Habitatstrukturen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontrolle der Gehölzbestände und der Gebäude insb. nach Strukturen zur Nutzung von Höhlen-/Gebäudebrütern und Fledermäusen</li> <li>- Lebensraumpotenzial der Grundstücke (mit geringer Flächengröße) wird durch die jeweilige Nutzung und die innerörtliche Lage beeinflusst; hohe Störungstoleranz der anzutreffenden Tierarten bzgl. Gewerbe, Wohnen und Verkehr ist anzunehmen.</li> <li>- Lebensraumpotenzial wird für die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten als gering eingestuft.</li> </ul> <p>Auf der Basis einer Relevanzprüfung wurden die artenschutzrechtliche Prüfung (anhand von Datenrecherchen</p>
----------	---	---	---

und Geländebegehung am 16.11.2017 für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und für die europäischen Vogelarten - europarechtlich geschützten Arten) und die Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes durchgeführt.

Betroffenheit von Arten:

- Eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.
- Für europarechtlich geschützte Säugetierarten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor.
- Einige ältere Bäume und Strauchbestände bieten Lebensraumpotenzial für ubiquitäre Gehölzfreibrüter; Brutvorkommen von nach BNatSchG streng geschützten Arten sind für das Plangebiet wegen der regelmäßigen, nutzungsbedingten Störungen nicht zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der vogelspezifischen Rodungszeiten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt.
- Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse liegen keine Lebensraumstrukturen vor.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebietes schließt Vorkommen von Amphibien aus.
- Ebenso liegt kein Potenzial für Schmetterlinge oder weitere wirbellose Arten vor.
- Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Die Strukturen bieten insgesamt ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Vogelarten. Im Zuge der Baufeldfreimachung könnten unabsichtlich auch Vögel bzw. ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der

		<p><b>II. Umwelt und Gewerbe</b></p> <p><b>1. Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück Flst.Nr. 1185 ist als Altstandort „Graf-Wolfegg-Straße 23“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und mit „B (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, es handelt sich weder um eine Altlast, noch um eine altlastverdächtige Fläche. Allerdings wird bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) ggf. nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss.</li> <li>• Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Kiebingen“ des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe. Die entsprechenden Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-VO sind daher zu beachten.</li> </ul>	<p>Brutperiode der Vögel liegt (geeigneter Zeitraum zwischen Oktober und Februar). Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die ausführliche Zusammenfassung der Untersuchung bildete den Pkt. 6.2 der Begründung.</p> <p><b>zu II.: Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. IV „Hinweise“ - Nr. 3 Baugrund mit den Ausführungen zum Altstandort „Graf-Wolfegg-Straße 23“redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten die Lage im Wasserschutzgebiet bereits unter Pkt. III „Nachrichtliche Übernahme“.</p>
--	--	---	---

Rottenburg am Neckar, den 10.09.2018

Gabriele Klein  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt