

## I. Begründung

Fassung vom 15. Oktober 2009

## 1. Lage , Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich der Stadt rechtsseits der Würzburger Straße (St 2419). Diese verbindet die Stadt Rothenburg o.d.T. mit den Gemeinden Gattenhofen, Steinsfeld und Hatershofen.

Im **Westen** wird das Plangebiet von der Westgrenze des Flst. 2628 begrenzt; weiterhin verläuft die Plangebietsgrenze rechtwinklig zur Würzburger Straße;

im **Nordwesten** wird das Plangebiet durch den Westrand des Flst. 2876 (Würzburger Straße) begrenzt, ausgenommen zwei Stellen, an denen die Geltungsbereichsgrenze jeweils um rd. 14 Meter bis zur weiter westlich verlaufenden Dieselstraße vorspringt, um dann an den Westrand Flst. 2876 zurück geführt zu werden, so dass zwei Flächenstreifen von jeweils 2,5 Metern Breite zwischen Würzburger und Dieselstraße entstehen;

im **Norden** wird das Plangebiet durch die bestehende Einmündung der Paul-Finkler-Straße (Flst. 2944) in die Würzburger Straße (Flst. 2876) und außerdem durch zwei schräg zur Würzburger Straße (Flst. 2876) sowie begleitenden Wirtschaftsweg (Flst. 2631) verlaufende Linien begrenzt;

im **Nordosten** verläuft die Plangebietsgrenze quer durch die Flst. 2635 und 2640 (Weg),

im **Osten** wird das Plangebiet durch die Ostgrenze des Flst. 2643 begrenzt,

im **Südosten** verläuft die Plangebietsgrenze zunächst quer durch die Flst. 2624 und dann parallel zum Westrand der Flst. 2624 und 2623,

im **Süden** wird das Plangebiet begrenzt durch den Südrand des Flst. 2628, den Westrand des Flst. 2626 sowie den Westrand des Flst. 3240/16 (Weg); weiterhin verläuft die Plangebietsgrenze rechtwinklig zum Flst. 2625 (Weg).

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. **3,67 ha**. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan (Anlage) dargestellt.

## 2. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Am Westrand wird das Plangebiet von der Würzburger Straße (St 2419) und einem parallel dazu verlaufenden Wirtschaftsweg durchquert. Abgesehen davon stellt sich das Plangebiet als nicht überbaute, bis jetzt mehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Zwischen Würzburger Straße und Wirtschaftsweg (Baumreihe als Straßenbegleitgrün) sowie entlang der Südgrenze zum bestehenden Wohngebiet hin (Randeingrünung Baugebiet) gibt es Baumbestand.

Das Gebiet fällt von seinem Hochpunkt im Südwesten (+ 435,50 ü.NN) um rd. 2,0 m in nordöstlicher Richtung ab. Die durchschnittliche Neigung beträgt rd. 1,9 %.

Das einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernte Plangebiet liegt nördlich einer bestehenden Wohnsiedlung. Westlich grenzt ein kleines Gewerbegebiet (Bestandsgebiet) an, das seinerseits von Wohnbebauung umgeben ist. Im Norden und Osten gibt es noch ausgedehnte Freiflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rothenburg o.d.T. möchte ihre **Nahversorgungssituation** (Lebensmittelversorgung) im **nördlichen Stadtgebiet** verbessern. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Siedlungstätigkeit der letzten 20 Jahre hauptsächlich auf den Norden und Nordosten der Stadt konzentrierte.

Der im Rahmen einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel Gutachten) vorgenommene Standortalternativenvergleich zeigt, dass die Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels am sinnvollsten am Standort östlich der Würzburger Straße erfolgt. Die planungsrechtliche Absicherung des neuen Einzelhandelsstandortes erfordert die Ausweisung eines insgesamt rd. 1,52 ha großen „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zugleich soll die im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte gewerbliche Baufläche „Eingeschränktes Gewerbegebiet Würzburger Straße (G2)“ auf einer rd. 0,57 ha großen Teilfläche zwischen neuem Sondergebiet und bestehender Wohnsiedlung im Süden für **wohnverträgliches Gewerbe** entwickelt werden. Die Fläche rundet die linksseitig der Würzburger Straße bestehende, eingeschränkt-gewerbliche Nutzung ab und ist für Erweiterungsvorhaben benachbarter Betriebe (Bestandspflege) sowie für Neuansiedlungen kleineren Umfangs geeignet.

Zusammen mit der Entwicklung des Sonder- und Gewerbegebietes soll auch die verkehrliche **Erschließungssituation** im Bereich östlich der Würzburger Straße neu geordnet und verbessert werden. Ziel dieser Neuordnung ist die Erschließung der Plangebietsflächen für Anlieger und Kundenverkehr sowie die Verbesserung der Erschließungssituation für die bislang allein über die Wiesenstraße angebundene Wohnsiedlung im Süden.

### 4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Die Behandlung der Vorgaben vor allem aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sowie aus dem Regionalplan für die Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplans Rothenburg o.d.T. (Durchführung eines **vereinfachten Raumordnungsverfahrens** durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde).

### 5. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die Stadt Rothenburg o.d.T. hat einen (inzwischen mehrfach geänderten) rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999.

Der Bebauungsplan „XVI Sondergebiet Nord“ weicht im Norden (SO großflächiger Einzelhandel statt eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie im Osten (SO großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbegebiet statt Wohnbaufläche) von den Darstellungen des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. **Parallelverfahren** gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Durch diese Änderung (**5. Änderung FNP**) ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan „XVI Sondergebiet Nord“ aus den neuen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 6. Gutachten und vertiefende Untersuchungen

### 6.1 Baugrunduntersuchung und Bodenverunreinigungen

Dem im bisherigen Flächennutzungsplan (Planzeichnung) und Erläuterungsbericht (S.28) gegebenen Hinweis, dass es sich bei den als geplant dargestellten Gewerbe- und Wohngebiet teilweise um Flächen einer ehemaligen **Lehmgrube** handelt (Planzeichen: „Umgrenzung von Flächen mit unsicheren Baugrundverhältnissen“), die in den 1960er und 1970er Jahren mit Bauschutt, Erdaushub und möglicherweise auch mit Müll aufgefüllt wurden, wurde im Rahmen einer von der Stadt Rothenburg o.d.T. beauftragten **ersten Voruntersuchung** nachgegangen (Baugrunduntersuchung der LGA Bayern vom 13.12.1999, Gutachten Nr. VG 9801317).

Diese erste Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die betreffenden Flächen bei Beachtung der im Gutachten genannten technischen Vorkehrungen (Gründungsempfehlungen, ggf. Teilbodenaustausch) voraussichtlich grundsätzlich bebaubar sind.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Boden wurden im Rahmen dieser ersten Voruntersuchung (Schürfen mit Aushubtiefen von max. 3,30 Meter unter vorhandenem Geländeneiveau) nicht festgestellt. Das Auftreten von örtlich begrenzten Ablagerungen mit hausmüllähnlichem Charakter konnte jedoch lt. Voruntersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden: *„Sofern bei späteren Ausbaurbeiten solche Bereiche angetroffen werden, wären diese gegebenenfalls näher zu untersuchen bzw. unter qualifizierten Bauflächen zu entfernen“* (Baugrunduntersuchung LGA S. 4).

Aufbauend auf den Erkenntnissen dieser ersten Voruntersuchung wurde vom Erschließungsträger auf Basis eines früheren, im Osten über den jetzigen Geltungsbereich hinausragenden Erschließungsplan-Vorentwurfs vom 05.05.2008 eine **vertiefende Baugrunduntersuchung** (Baugrunduntersuchung vom 23.07.2008) sowie eine **ergänzende Untersuchung auf Schadstoffbelastungen** (Untersuchung vom 01.09.2008) für die Sondergebietsflächen veranlasst. Diese beiden vom Büro für Ingenieurgeologie Dipl.-Ing. G. Zeiser GmbH & Co.KG, Ellwangen, durchgeführten Untersuchungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

*„Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden im Bereich des geplanten Sondergebietes Nord in 4 von 10 Bohrungen, nämlich im Südteil der Fläche, bis zu 4,5 m mächtige Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen bestehen aus Bodenaushub mit Bauschuttanteilen und sind zumeist sensorisch unauffällig. Nur in einer Bohrung (B 5) war die Auffüllung wegen der grauschwarzen Färbung und der Müllanteile auffällig, so dass aus der betroffenen Schicht (2,0 m – 4,5 m Tiefe) eine Mischprobe nach LAGA M 20 analysiert wurde.*

*Die Analyse ergab erhöhte Feststoffgehalte an PAK und PCB. Gemäß der bodenschutzrechtlichen Bewertung ... geht von der festgestellten Belastung jedoch keine Gefahr für Schutzgüter (hier: Grundwasser) aus. Es handelt sich somit nicht um eine Altlast im Sinne der BBodSchV. Es besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen. Ein*

*Aushub der belasteten Auffüllung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht somit nicht erforderlich.*

*Sofern die belastete Auffüllung jedoch aus bautechnischen Gründen als Aushub anfällt, ist sie entsprechend der abfalltechnischen Einstufung ... zu entsorgen. (...) Da die Bohrprobe jedoch zwangsläufig punktuell ist, werden sich im Zuge eines Aushubes niedrigere Durchschnittsgehalte ergeben, so dass eine repräsentative Mischbeprobung des Aushubmaterials und eine Neueinstufung des Materials empfohlen werden.“*

(Untersuchung auf Schadstoffbelastungen, Kap. 5, S. 6 u. 7)

## 6.2 Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit einer Ansiedlung verschiedener Handelsbetriebe aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich im Plangebiet wurde im Rahmen einer vom Erschließungsträger veranlassten **Verträglichkeitsuntersuchung** nachgewiesen („Einzelhandelsentwicklung Würzburger Straße“, CIMA-Stadtmarketing GmbH, 2006, ergänzt 2007). Die **Ergebnisse des Gutachtens** sind im Rahmen der parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführten **5. Änderung FNP** dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die in der Verträglichkeitsuntersuchung als landesplanerisch verträglich eingestufte **modifizierte Planvariante I** umgesetzt. Diese sah die Ansiedlung eines **Lebensmittel-Vollsortimenters** (max. 1.180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit **Getränkemarkt** (max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines **Lebensmittel-Discounters** (max. 895 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vor. Diese Verkaufsflächenobergrenzen werden als gerundete Größe im Bebauungsplan festgesetzt.

## 6.3 Verkehrliche Auswirkungen

### Ermittlung der bisherigen und Prognose der künftigen Verkehrsstärke an der St 2419 ohne Berücksichtigung des neuen Baugebietes (Analyse „Nullfall“)

Im Rahmen einer von der Stadt Rothenburg o.d.T. beauftragten und 2007 vorgelegten Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Rothenburg ob der Tauber – Fortschreibung 2007, Modus Consult, Ulm) wurde auch die verkehrliche Situation im nördlichen Stadtzufahrtsbereich (St 2419 bzw. Würzburger Straße und Umgebung) untersucht.

Aus der Gesamtübersicht der Straßenbelastungen (Verkehrsuntersuchung Modus Consult, Pläne 8 bis 12) ergibt sich für die Straßenbelastung der St 2419 (Würzburger Straße), Streckenabschnitt Paul-Finkler-Straße bis Schützenstraße, folgendes Bild:

**Tab. 1:** Straßenbelastung zwischen Paul-Finkler- und Schützenstraße

Verkehrsart	Analyse-Nullfall 2007 [Kfz/ 24 h]	Prognose-Nullfall 2020 [Kfz/ 24 h]	Zu-/ Abnahme [Kfz/ 24 h]
Personenverkehr	4.500	4.900	+ 400
Güterschwerverkehr	300	400	+ 100
<b>gesamt</b>	<b>4.800</b>	<b>5.300</b>	<b>+ 500</b>

Die Spitzenwerte auf der St 2417 wurden 2007 gemäß Gutachten vormittags (8.30 Uhr – 9.30 Uhr) mit **325 Kfz** (10 %) und nachmittags (17.00 Uhr – 18.00 Uhr) mit **356 Kfz** (9 %) erreicht.

### **Ermittlung der bisherigen Knotenpunktbelastung St 2419/ Paul-Finkler-Straße ohne Berücksichtigung des neuen Baugebietes**

Die Auswertung der untersuchten Knotenpunktbelastung „K1“ (= Kreuzung St 2419/ Paul-Finkler-Straße) ergibt für die Verkehrsströme die in **Tab. 2** angegebenen Werte (Verkehrsuntersuchung Modus Consult, Plan 3).

Die Knotenpunktbelastung St 2419/ Paul-Finkler-Straße ist derzeit mit **4.958 Kfz/ 24 h** als gering einzustufen.

Die Spitzenwerte im Knoten liegen nach Auskunft des Gutachters (Telefonat DÖLLINGER Architekten/ Modus Consult vom 05.08.2008) vormittags (8.30 Uhr – 9.30 Uhr) bei **346 Kfz** (7 %) und nachmittags (17.00 Uhr – 18.00 Uhr) bei **415 Kfz** (8 %).

Der Anteil der Linksabbieger/ 24 h am Gesamtverkehr beträgt nur 12 %.

**Tab. 2:** Knotenpunktbelastung „St 2419/ Paul-Finkler-Straße“ 2007

Verkehrstrom	Verkehrsstärke 2007 [Kfz/ 24 h]		
	Pkw	Lkw (> 3,5 t)	gesamt
St 2419 stadteinwärts → Paul-Finkler-Straße (Rechtsabbieger)	309	23	332
St 2419 stadteinwärts → geradeaus	1.727	134	1.861
St 2419 stadtauswärts → Paul-Finkler-Straße (Linksabbieger)	292	14	306
St 2419 stadtauswärts → geradeaus	1.749	131	1.880
Paul-Finkler-Straße → St 2419 stadteinwärts (Rechtsabbieger)	255	15	270
Paul-Finkler-Straße → St 2419 stadteinwärts (Linksabbieger)	297	12	309
<b>Summe (Knotenpunktbelastung)</b>	<b>4.629</b>	<b>329</b>	<b>4.958</b>

### **Abschätzung der zusätzlichen Verkehrserzeugung des neuen Baugebietes**

a.) Verkehrserzeugung aus Einzelhandelsnutzung:

Im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung (CIMA-Gutachten 2006, ergänzt 2007) wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung im Bereich östlich der Würzburger Straße mitbetrachtet. Das Gutachten rechnet mit einer durchschnittlichen Zufahrt zum Standort von **1.160 Pkw pro Tag und Richtung**; an Spitzentagen könne sich dieser Anteil noch auf **1.400 Pkw pro Tag** erhöhen (CIMA-Gutachten S. 23).

Zum **Güterverkehr** (= Warenanlieferung und Entsorgung) trifft das Gutachten keine Aussage. Das Güterverkehrsaufkommen für Vollsortimenter, Discounter und Getränkemarkt kann gemäß Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverwaltung/ Teil 2, Wiesbaden 2000, mit durchschnittlich 0,6 Lkw-Fahrten/ 100 m<sup>2</sup> VKF angesetzt werden. Bei 2.700 m<sup>2</sup> VKF ergeben sich für das Sondergebiet (unter Vernachlässigung des Pkw-Pavillons) **rd.16 Lkw-Fahrten pro Tag**.

b.) Verkehrserzeugung aus gewerblicher Nutzung:

Die Zahl der Beschäftigten ist bei dienstleistungsorientiertem Handwerk/ verarbeitendes Gewerbe gemäß Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverwaltung/ Teil 2, Wiesbaden 2000, mit rd. 30-50 Beschäftigten/ ha anzusetzen.

Anders als im Sondergebiet ist im Gewerbegebiet eine Nutzung ohne hohen Kundenverkehr zu erwarten. Bei einer gemischt-gewerblichen Nutzung mit Büros und ohne hohen Kundenverkehr kann gemäß Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverwaltung/ Teil 2, Wiesbaden 2000, für den gesamten Verkehr (Beschäftigten-, Besucher-/ Kunden- und Geschäftsverkehr) von einem spezifischen Wert von durchschnittlich 3,3 Wegen/ Beschäftigtem ausgegangen werden.

Geht man weiterhin davon aus, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an diesen Fahrten hoch ist (= 90 % MIV-Anteil), so ergibt sich ein voraussichtliches Verkehrsaufkommen aus Beschäftigten-, Besucher-/ Kunden- und Geschäftsverkehr von zwischen **89 und 149 Pkw-Fahrten pro Tag**.

Das Lkw-Aufkommen aus gewerblicher Nutzung kann gemäß Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverwaltung/ Teil 2, Wiesbaden 2000, bei nicht materialintensiven Nutzungen mit 0,3 Lkw-Fahrten/ Beschäftigten angesetzt werden. Hieraus ergibt sich ein voraussichtliches Güterverkehrsaufkommen (= Warenanlieferung und Entsorgung) von zwischen **9 und 15 Lkw-Fahrten pro Tag**.

### **Gesamtbewertung**

a.) Bewertung Verkehrsaufkommen Straßennetz:

Die allgemeine Zunahme des Verkehrs bis 2020 ohne Bauleitplanung, d.h. ohne Sonder- und Gewerbegebiet, ist im Prognose-Nullfall (Verkehrsuntersuchung Modus Consult) enthalten. Für 2020 wurde hier eine Zunahme der Verkehrsstärke um insgesamt gut 10 % (Pkw: + 8,8 % / Lkw: + 33 %) vorhergesagt.

Diese prozentuale Zunahme kann als **grober Anhaltswert** auch der **Prognose des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs (Gewerbe- und Sondergebiet)** zugrunde gelegt werden (Ermittlung der in der Tabelle mit \*gekennzeichneten Werte durch Analogieschluss).

**Tab. 3:** Zusammenstellung/ Ermittlung der Gesamtverkehrsaufkommen für 2007 und 2020

Verkehr resultieren aus	Verkehrsart	Verkehr 2007 [Kfz/ 24 h]	Verkehr 2020 [Kfz/ 24 h]
Prognose-Nullfall (= Verkehr ohne Bauleitplanung)	Personenverkehr	4.300	4.900
	Güterschwerverkehr	300	400
Sondergebiet Einzelhandel (= Verkehr aus Bauleitplanung)	Personenverkehr	2.320–2.440	2.524-2.655*
	Güterschwerverkehr	16	21*
Eingeschränktes Gewerbegebiet (= Verkehr aus Bauleitplanung)	Personenverkehr	89-149	97-162*
	Güterschwerverkehr	15	20*
<b>gesamt</b>	<b>Personenverkehr</b>	<b>6.709-6.889</b>	<b>7.521-7.717*</b>
	<b>Güterschwerverkehr</b>	<b>331</b>	<b>441*</b>

Das Sonder- und Gewerbegebiet führt kurz- bzw. mittelfristig, d.h. nach Inbetriebnahme bzw. Realisierung aller Baugebietsnutzungen auf der St 2419 - Höhe Plangebiet - zu einer Verkehrszunahme

- von derzeit 4.300 Pkw/ 24 h auf dann 6.799 Pkw/ 24 h (+ 58 %) und
- von derzeit 300 Lkw/ 24 h auf dann 331 Lkw/ 24 h (+ 10%).

Aufgrund des guten bis sehr guten Ausbauszustandes der Staatsstraße 2419 (bis 1995: B 25) sowie aufgrund der im Zuge der Baugebietserschließung vorgesehenen ergänzenden bzw. entlastenden Straßenbaumaßnahmen (u.a. Linksabbieger und Zweitanbindung Wiesenstraße) ist davon auszugehen, dass die Anbindung für den prognostizierten Verkehr als leistungsfähig genug erachtet werden kann.

Der **Zielverkehr** wird sich innerhalb des Baugebietes zu etwa gleichen Teilen (50% : 50%) auf die beiden Planstraßen A und B verteilen, d.h. es ist je Straße mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von (2.397 Kfz/ 24h x 0,5 =) 1.199 Kfz zu rechnen. Angesichts einer Spitzenbelastung von deutlich weniger als 800 Kfz/ Spitzenstunde sind die Planstraßen mit 6,0 m Gesamtquerschnitt (Begegnungsfall Bus/ Bus bei 40 km/ h) ausreichend dimensioniert.

#### b.) Bewertung Verkehrsaufkommen Knotenpunkte:

Die Belastung des **Knotenpunktes „St 2419/ Paul-Finkler-Straße/ Planstr. B“** setzt sich zusammen aus:

- derzeitiger Belastung
- Belastung infolge Zielverkehr Sondergebiet (Planstraße B)

Die derzeitige Belastung und Spitzenbelastung („Prognose-Nullfall“) ist aus der Verkehrsuntersuchung Modus Consult bekannt.

Die aus dem Sondergebiet resultierende zusätzliche Belastung wird zu etwa 50 % (= 1.199 Kfz/ 24 h) über die Planstraße B abgewickelt.

Für die Ermittlung der Spitzenwerte kann hilfsweise auf die im Rahmen der Analyse „Prognose-Nullfall“ (Verkehrsuntersuchung Modus Consult) ermittelten Prozentanteile von 7 % vormittags bzw. 8 % nachmittags zurückgegriffen werden. (Die so durch Analogieschluss ermittelten Werte sind in der Tabelle mit \* gekennzeichnet.)



**Tab. 4:** Zusammenstellung der Knotenpunktbelastung „St 2419/ Paul-Finkler-Straße/ Planstr. B“ 2007

Verkehranteile im Knoten	Knotenbelastung [Kfz/ 24 h]	Spitzenwert vormittags [Kfz 8.30-9.30 Uhr]	Spitzenwert nachmittags [Kfz 17.00-18.00 Uhr]
Prognose-Nullfall (= Verkehr ohne Bauleitplanung)	4.985	349	399
Sondergebiet Einzelhandel (= Verkehr aus Bauleitplanung)	1.199	84*	96*
<b>gesamt</b>	<b>6.184</b>	<b>433*</b>	<b>495</b>

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Vorbelastung wird die um einen vierten Arm (= Planstraße B) ergänzte Kreuzung St 2419/ Paul-Finkler-Straße den aus dem Sondergebiet zusätzlich zu erwartenden Verkehr (+ 24 %) problemlos aufnehmen können.

Mit Fertigstellung der Planstraße B (= 2. Erschließungsabschnitt) wird dann eine leichte Entlastung der St 2419 im Streckenabschnitt zwischen Paul-Finkler-Straße und Wiesenstraße bzw. eine Entlastung der Knotenpunkte „St 2419/ Wiesenstraße“ und „St 2419/ Paul-Finkler-Straße/ Planstraße B“ eintreten.

Ein Teil des aus dem bestehenden Wohngebiet im Süden stammenden Ziel- und Quellverkehrs wird dann als Binnenverkehr zu den Einzelhandelseinrichtungen über die Planstraße B und nicht über die St 2419 fließen.

Der Verkehrsknoten „**St 2419/ Planstr. A**“ wird neu angelegt und die St 2419 entsprechend baulich angepasst (Aufweitung, Verkehrsinseln und Querungshilfen sind im Erschließungsplan dargestellt). Der Knotenpunkt wird die zu erwartenden Belastungen von 1.199 Kfz/ 24 h (Belastungsspitzen 433 bzw. 495 Kfz/ h) problemlos aufnehmen können.

#### 6.4 Immissionsschutz

Um den Schutz insbesondere der Wohnbevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen sicherzustellen, wurde vom Erschließungsträger ein **schalltechnisches Gutachten** veranlasst (Schallschutztechnische Untersuchung der InGe igi Consult GmbH, Westheim/ Ingenieurbüro Andreas Kottermair, Altomünster, vom 30.01.2009).

Die Untersuchung zeigt auf, welche **Emissionskontingente** (LEK) der vorgesehenen Bauflächen im Sonder- und Gewerbegebiet unter Beachtung der bestehenden Vorbelastungen und der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zugeteilt werden können.

Die für die Kontingentierung **maßgebenden Immissionsorte** befinden sich an den Rändern der beiden bestehenden (WR, WA im Süden) sowie des längerfristig geplanten Wohngebietes (WA im Osten), d.h. außerhalb des Geltungsbereichs, und sind in der Plangrundlage gekennzeichnet.

Für das im Westen benachbarte Bestandsgewerbe (Vorbelastung) existiert kein Bebauungsplan, so dass hier eine **pauschale Kontingentierung** entsprechend der im FNP dargestellten Nutzung „eingeschränktes Gewerbe“ (GE(e)) erfolgt.

Als Ergebnis der so vorgenommenen **Lärmkontingentierung** werden den gewerblichen und den Sonderbauflächen maximal mögliche **Emissionskontingente (dB (A)/ m<sup>2</sup>)**, und dies differenziert nach Tag- und Nachtzeit, zugewiesen.

Auf den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen sind Vorhaben **nur dann zulässig, wenn sie diese Werte nachweislich nicht überschreiten**. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Werte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (Untere Immissionsschutzbehörde beim LRA Ansbach) durch Vorlage eines Nachweises nach TA Lärm.

Der genaue Inhalt der Festsetzung ist in Kap. 8.1 wiedergegeben.

## 6.5 Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege - weist darauf hin, dass im Plangebiet ein Bodendenkmal kartiert ist. Hier sollen in den 1950er Jahren in damals bestehenden Lehmgruben **Grubenverfärbungen** beobachtet worden sein. Ob noch relevante Spuren oder Befunde vorhanden sind und welche Auflagen dann zur Sicherung vorhandener Bodendenkmäler erforderlich wären, kann nur auf der Grundlage einer fachlichen Untersuchung entschieden werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind zunächst folgende **Auflagen** zu beachten:

*Vor Baubeginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.*

*Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Bauherr eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis der Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.*

*Der Bauherr hat die Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.*

*Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*

*Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

*Der Vorhabenträger muss sich zur Absprache des näheren Vorgehens frühzeitig mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege – in Verbindung setzen.*

In der Planurkunde wird auf die Beachtung der genannten Auflagen hingewiesen.

## 7. Städtebauliches Konzept, Freiflächen- und Erschließungskonzept

Das vom Planungs- und Architekturbüro DÖLLINGER Architekten Juli 2004 im Rahmen der „Städtebaulichen Ideenstudie Stadtentwicklung Rothenburg o.d.T.“ für die „Fläche östliche Würzburger Straße“ („Entwicklungsfläche A2“) entwickelte Bebauungs- und Erschließungskonzept stellt den konzeptionellen Ausgangspunkt für den Bebauungsplan „XVI Sondergebiet Nord“ dar.

Es wird das orthogonal auf die Würzburger Straße bezogene Bebauungs- und Erschließungskonzept aus der Variante S. 21 (Abb. 08) mit folgenden Modifizierungen umgesetzt:

- das im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnete Gebäude (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) wird um 90° gedreht und steht jetzt parallel zur Planstr. A
- die Planstr. A wird nicht als Einhang-, sondern als Stichstraße ausgebildet
- die Planstr. B wird nun über den bestehenden Wirtschaftsweg geführt
- die Planstr. A und B werden nur über eine Einbahnstraße (Abfahrt vom Sondergebiet in Richtung Osten) miteinander verknüpft

#### Die jetzt gefundene Lösung

- ist in der Umsetzung einfacher und billiger,
- ist verkehrlich und konzeptionell „straffer“ und
- wirkt sich positiv auf die Umwelt und den Verbrauch von Grund und Boden aus (sh. „Erläuterungen zur Änderung der Plankonzeption“, Architektur- und Planungsbüro DÖLLINGER Architekten, vom 11.11.2008).

Das **Freiflächenkonzept** sieht vor, dass das Plangebiet zu den bereits bestehenden Wohngebieten im Süden sowie teilweise auch zur offenen Landschaft hin (Ostrand Gewerbegebiet) durch eine dichte Grünzäsur „abgepuffert“ wird.

Nach Osten bzw. Nordosten hin ist ein allmählicher, d.h. abgestufter Übergang vom Sondergebiet zur derzeit noch freien Landschaft hin vorgesehen (Baumraster, Randbepflanzung Regenrückhaltebecken, niedriges Verkehrsgrün).

Bäume gliedern das Plangebiet im Inneren. Die Baumreihe entlang der St 2419 wird in Richtung Innenstadt fortentwickelt und gliedert den Straßenraum.

Es ist nicht Ziel dieser grünordnerischen Maßnahmen eine Art „endgültigen“ Stadtrandabschluss östlich der Würzburger Straße festzuschreiben. Die im FNP dargestellte Stadterweiterungskonzeption sieht vielmehr eine weitere Ausdehnung des Siedlungszusammenhangs nach Norden, Osten und Südosten vor. Daher erfüllt die Grünordnung neben Schutz- bzw. Trennfunktionen (Grünzäsur am Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes) auch verbindende sowie gliedernde Funktionen und hält damit Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume für die Zukunft offen.

Das **Erschließungskonzept** sieht vor, dass die Kunden und Beschäftigten von der Würzburger Straße aus über die beiden neuen Erschließungsstraßen A und B ins Sonder- und Gewerbegebiet geleitet werden. Für die aus Richtung Norden zufahrenden Kunden bzw. Anlieger sind Linksabbiegestreifen vorgesehen.

Die **Planstraße B** führt im Osten um das Plangebiet herum und bindet nach Süden hin an die bestehende Wiesenstraße an. Die im Süden angrenzende bestehende Wohnsiedlung erhält somit über die Planstraße B eine zusätzliche, sowohl das Wohngebiet selber, als auch den Kreuzungspunkt Würzburger Straße/ Wiesenstraße entlastende Zweitanbindung an die Würzburger Straße und an das neue Nahversorgungszentrum. Die verkehrliche Entlastung ist erforderlich, da das gesamte Wohngebiet im Süden bislang nur eine einzige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz aufweist. Gebietsfremder Durchgangsverkehr (etwa als Nebenwirkung des Zielverkehrs zum Sondergebiet) ist aufgrund fehlender Anreize – die Würzburger Straße stellt die weitaus schnellere und bessere Verbindung für außerhalb des Wohngebietes lebende Kunden dar – ist nicht zu erwarten.

Das im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Wohngebiet „W2“ soll ebenfalls künftig über die Planstraße B von der St 2419 aus erschlossen werden (mögliche Erschließungspunkte sind im Erschließungsplan dargestellt).

Die **Planstraße A** erschließt das Sondergebiet SO EH 2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet. Um auch zu Stoßzeiten bzw. bei starkem Geschäftskundenandrang jederzeit einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, ist im Bereich der Planstr. A außer einer Wendeanlage auch eine Durchfahrtmöglichkeit in Richtung Osten bis zur Planstr. B erforderlich. Die Straße ermöglicht es, dass der aus dem Sonder- und Gewerbegebiet abfließende Verkehr nicht nur nach Westen, sondern zusätzlich als Ringverkehr nach Osten (- zunächst im Einrichtungsverkehr über die Planstr. A und weiterhin über die Planstr. B -) abfließen kann. Verkehrspolizeiliche Regelungen zum hinteren Abschnitt der Planstr. A (z.B. Einrichtungsverkehr für Kfz, Beschränkung des Kreises der zufahrtberechtigten Personen) sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und daher gesondert vorzunehmen.

#### **Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer:**

Die **linksseitig** der Würzburger Straße ankommenden Personen erreichen die gegenüberliegende Straßenseite sowie das Plangebiet über zwei Mittelinseln mit Querungshilfen. Die Laufwege sind linksseitig der St 2419 bis zur Dieselstraße und rechtsseitig bis zum bestehenden Fuß- und Radweg durchgeführt. Von hier aus können alle Einzelhandelseinrichtungen und Gewerbenutzungen auf kürzestem Wege aufgesucht werden.

Die **rechtsseitig** der Würzburger Straße ankommenden Personen erreichen das Plangebiet über den bestehenden, rechtsseitig der Würzburger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg mit Querungshilfe/ Fahrbahnteiler im Bereich der Kreuzung Planstr. A/ St 2419) sowie über den straßenbegleitenden Gehweg der Planstr. A

Das im **Süden** angrenzende Wohngebiet wird auf Höhe Eschenweg über einen neu anzulegenden Fuß- und Radweg an diesen Hauptweg angebunden. Alternativ ist das Gebiet auch über die Planstr. B (straßenbegleitender Fußweg) sowie über den hinteren Abschnitt der Planstr. A zu erreichen.

Das Sonder-, aber auch das Gewerbegebiet sind somit aus allen Richtungen für den motorisierten sowie nicht motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit (z.B. kein zu weit links einordnen von Kfz, Verkehrsfluss) ist durch die oben beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen (Fahrbahnteiler mit Querungshilfen, Verkehrsflächen, Verkehrsführung, Linksabbieger) gewährleistet.

Soweit erforderlich kann bei einer **späteren Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden** auch im Kreuzungsbereich von Planstr. B/ St 2419 ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe vorgesehen werden; die Verkehrsfläche der Planstr. B ist hierfür entsprechend aufgeweitet.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (**ÖPNV**) ist über die Stadtbuslinie 851/ Haltestelle „Ernst-Geißendörfer-Straße“ grundsätzlich sichergestellt. Der ÖPNV ist dem „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ (VGN) angegliedert. Die Haltestelle „Ernst-Geißendörfer-Straße“ befindet sich in rd. 400 m Entfernung vom Sondergebiet. Die Haltestelle wird derzeit vormittags (Mo-Sa) zwischen 8:40 Uhr und 11.40 Uhr im Stundentakt und nachmittags (Mo-Fr) zwischen 14.00 Uhr und 15.15 Uhr in unregelmäßigen Zeitabständen über verschiedene Routen angefahren.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die planungsrechtliche Steuerung der künftigen Entwicklung erfordert differenzierte Festsetzungen vor allem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet. Die Festsetzungen sollen einerseits die Ansiedlung einer wirtschaftlich tragfähigen Funktionseinheit aus unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels ermöglichen. Andererseits sollen diese sich jedoch weder negativ auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rothenburg o.d.T., noch negativ auf bestehende oder geplante Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken. Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur verbindlichen Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche, der zulässigen Sortimente sowie der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, ferner die Notwendigkeit zur möglichst raumverträglichen Zuordnung von Nutzungen, wobei die Erforderlichkeit einer Begrenzung der vom Plangebiet auf schutzwürdige Nutzungen einwirkenden Immissionen gesondert im Rahmen einer schall-schutztechnischen Untersuchung zu überprüfen ist.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erreichung der im Kapitel 3 „Erfordernis der Planaufstellung“ beschriebenen Entwicklungsziele (Verbesserung der Nahversorgung, Entwicklung wohnverträglicher Gewerbeflächen, Neuordnung der Erschließung) sieht das Konzept eine Untergliederung des Plangebietes in zwei nördlich gelegene Sondergebiete („SO EH 1“/ „SO EH 2“) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sowie ein südlich gelegenes eingeschränktes Gewerbegebiet („GE(e)“) vor.

Im **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Sondergebiet **SO EH 1**: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment **Lebensmittel** mit einer **Verkaufsfläche** von **höchstens 900 m<sup>2</sup>**
- Im Sondergebiet **SO EH 2**: Zulässig sind **Einzelhandelsbetriebe** mit dem Sortiment **Lebensmittel** mit einer **Verkaufsfläche** von **höchstens 1.800 m<sup>2</sup>**, davon
  - für einen **Lebensmittelvollsortimenter** höchstens **1.200 m<sup>2</sup>** und
  - für einen **baurechtlich eigenständigen Getränkemarkt** oder eine **in den Lebensmittelmarkt integrierte Getränkeabteilung** höchstens **600 m<sup>2</sup>**

Der Umfang der Einzelhandelsverkaufsfläche wird somit unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Verträglichkeitsuntersuchung („Einzelhandelsentwicklung Würzburger Straße“, CIMA-Stadtmarketing GmbH, 2006, ergänzt 2007) und gemäß dem Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung der Höheren Landesplanungsbehörde **auf insgesamt 2.700 m<sup>2</sup> begrenzt**. Die Orientierung des Vorhabens am Nahbereich der Stadt Rothenburg o.d.T. und die Begrenzung des Verkaufsflächenumfangs stellen sicher, dass das Vorhaben den fachlichen Zielen der übergeordneten Planungsebenen entspricht und eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Altstadt unterbleibt.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)1 und GE(e) 2)** sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebswohnungen **zulässig**. Der Störgrad der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen ist somit dem in Mischgebieten zulässigen vergleichbar.

**Ausnahmsweise** können im eingeschränkten Gewerbegebiet **unselbständige Einzelhandelsnutzungen** mit einer **Verkaufsfläche** von **höchstens 300 m<sup>2</sup>** zugelassen werden, soweit diese ausschließlich **nicht innenstadtrelevante Sortimente** führen (z.B. Autozubehör) und den im Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben angehören. Die Einzelhandelssteuerung durch Verkaufsflächenobergrenzen bei nicht innenstadtrelevanten Waren stellt sicher, dass das eher kleine Gebiet der städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung von Flächen für nicht wesentlich störende produzierende (Handwerker-) Betriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen im erforderlichen Umfang gerecht werden kann.

Im Gewerbegebiet **unzulässig** sind alle im Einzelhandels- und Stadtentwicklungskonzept der Stadt Rothenburg o.d.T. als innenstadtrelevant aufgelisteten Branchen und außerdem die aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens als potenziell innenstadtgefährdend einstuftbaren Branchen „Drogeriewaren“ einschl. „Körperpflegeartikel/ Reinigungsmittel“ sowie „Apotheken“ (sh. Ziff. 1.3).

Durch Ausschluss der innenstadtrelevanten Branchen wird vermieden, dass die im Sondergebiet festgesetzten Begrenzungen, die dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche dienen, durch Einzelhandelsansiedlungen im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet unterlaufen werden.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens war die Ansiedlung eines Drogeriemarktes von bis zu rd. 540 m<sup>2</sup> Größe zwar als landesplanerisch gerade noch verträglich beurteilt worden; gleichwohl kann beim Zusammenwirken eines Drogeriewarenangebotes aus dem unmittelbar benachbarten Sonder- und Gewerbegebiet (z.B. rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb im GE und zusätzlich Drogerieangebote in Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) eine Überschreitung dieses Flächenwertes und somit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt nicht völlig ausgeschlossen werden.

Der für die Nahversorgung relevante Bedarf dieser auch durch die Landesplanung als innenstadtrelevant eingestuften Branchen (vgl. „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“, LEP Bayern 2006, S. 200) ist über die im neuen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Drogeriewarenangebot als Teilsegment der Lebensmittelmärkte) bzw. in Bestandsgebieten der Umgebung (Apotheken) regelmäßig zulässigen und daher problemlos anzusiedelnden Nutzungen bereits abgedeckt.

**Nicht zulässig** sind im Gewerbegebiet Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Angesichts des nur geringen Umfangs der Gewerbefläche wäre bei Verwirklichung derartiger Nutzungen das städtebauliche Entwicklungsziel der Bereitstellung von eingeschränkten Gewerbeflächen für neu ansiedelnde oder sich erweiternde Gewerbebetriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen gefährdet.

Die im **Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebiet** ansiedelnden Betriebe und Anlagen haben überdies die **Einhaltung der folgenden max. zulässigen Schalleistungen** (siehe Kap. 6.4 „Immissionsschutz“) **nachzuweisen**:

**Tab. 5:** gemäß Schallschutztechnischer Untersuchung im B-Plan festgesetzte Schallleistungspegel

Emissionsfläche			Emissionskontingent	
Bereich	Bezeichnung	Größe [ha]	Tag (L <sub>EK</sub> , tags)	Nacht (L <sub>EK</sub> , nachts)
B-Plan XVI	GE(e)1 u. 2	0,65	50	35
B-Plan XVI	SO EH 1 u. 2	1,62	55	43

Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die die Einhaltung dieser Pegel im Baugenehmigungsverfahren **nicht nachweisen** können, sind im Plangebiet **unzulässig**.

Die im Gewerbegebiet festgesetzten Emissionskontingente bedingen nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung. Für die im Süden an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebiete entstehen daher keine mit dieser Wohnnutzung unverträglichen Immissionsbelastungen. Die vom Gewerbegebiet ausgehende Lärmbelastung wird nicht über das in einem Mischgebiet zulässige Maß hinausgehen („nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ i.S.d. § 6 BauNVO).

Mit im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten können die geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 an den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Immissionsorten auch unter Berücksichtigung von bereits bestehenden Vorbelastungen eingehalten werden. Die Überschreitung von nur 0,3 dB(A) an IO 5 kann angesichts der flankierend ergriffenen Maßnahmen (Verbreiterung der Grünzäsur) und unter Würdigung der Gesamtwohnsituation wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Wegen der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung sind die zulässigen Emissionskontingente im Gewerbegebiet mit 50/ 35 dB(A)/ m<sup>2</sup> sowohl tags als auch nachts um eine Stufe niedriger als im weiter entfernt liegenden Sondergebiet (55/ 43 dB(A)/ m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Aufgrund der verglichen mit dem Sondergebiet niedrigeren Emissionskontingente, aber auch wegen der deutlich geringeren Zahl der zu erwartenden Fahrbewegungen, erweist sich die Zuordnung von eingeschränkter Gewerbe- zu Wohngebietsnutzung auch vor dem Hintergrund der mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Gesamtkonzeption als zweckmäßig.

Die zwischen Wohn- und Gewerbegebiet liegende Grünzäsur wird erhalten, auf ganzer Länge verbreitert und zu einem dicht bepflanzten Distanzgrün fortentwickelt.

Nach Westen, d.h. zum Reinen Wohngebiet hin, wird das Baufenster zurückgenommen (- der Mindestabstand zum Baufenster beträgt hier rd. 45 Meter -) und die Grünzäsur noch einmal zusätzlich verbreitert. Hiermit wird den besonderen Schutzinteresse des Reinen Wohngebietes Rechnung getragen.

Günstig auf das *Wohngefühl* der im angrenzenden Allgemeinen und Reinen Wohngebiet lebenden Bewohner wird sich ferner die Tatsache auswirken, dass die Hauptwohn- und Hauptfreibereiche am Ulmen- und Eschenweg nach Süden (bzw. Südweste/ Südosten), d.h. zur plangebietsabgewandten Seite hin orientiert sind.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) wird für das gesamte Plangebiet mit **0,8** festgesetzt. Damit ist eine angemessene Ausnutzung der in dieser Vorzugslage (Stadteingangsbereich) nur begrenzt vorhandenen Sondergebiets- und Gewerbeflächen sowie die Unterbringung der für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze gewährleistet.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des Straßen-, Stadt- und Landschaftsbildes sind Höhenbegrenzungen erforderlich, die der besonderen Lage des Plangebietes im Stadtzufahrts- und Übergangsbereich zur Landschaft hin Rechnung tragen.

Die für das **Sondergebiet** festgesetzte **maximale Wand- (7,5 m)** und **Gebäudehöhe (10,0 m)** trägt diesem Erfordernis Rechnung, ermöglicht aber zugleich die Realisierung der dem Nutzungszeck Sonder- bzw. Gewerbegebiet zuzuordnenden Betriebs- und Gebäudetypen.

Im vorderen, der Würzburger Straße zugewandten Teil des **eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)1)** sind Baukörper bis zu einer **maximalen Wandhöhe von 9 Metern** und bis zu einer **maximalen Gebäudehöhe von 12 Metern** zulässig. Aufgrund der Zuordnung des Gewerbegebietes zur Würzburger Straße als der dominierenden städtebaulichen Achse im gesamten nördlichen Stadtgebiet, aber auch unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung angrenzender Nutzungen (z.B. Autohaus schräg gegenüber), sind diese Obergrenzen städtebaulich angezeigt. Es wird hier bewusst eine Möglichkeit zur besseren stadträumlichen Fassung und Akzentuierung der Würzburger Straße eröffnet, die dem gerade in Mittelstädten zu beobachtenden Trend zur Errichtung vorwiegend flacher Gebäude mit übergroßen Abstands- bzw. Abstellflächen entgegenwirken kann. Die bessere räumliche Fassung des Straßenraums wird sich wegen der besseren Verdeutlichung des Siedlungszusammenhangs auch positiv auf den Verkehr auswirken. Nach Süden, d.h. zur Wohngebietsseite hin werden die Gebäude infolge der dichten Grünzäsur kaum bzw. weit weniger stark in Erscheinung treten. Da die Gewerbegebäude auf der Nordseite der Wohngebäude stehen, ist eine Verschattung des Wohngebietes ausgeschlossen.

Im hinteren, nicht unmittelbar der Würzburger Straße zugeordneten Teil des **eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)2)** wird die Höhenentwicklung auf eine **maximale Wandhöhe von 8 Metern** und eine **maximalen Gebäudehöhe von 10 Metern** zurückgenommen. Diese Herabstufung ermöglicht einen stufenweisen Übergang zur Landschaft und zur umgebenden Wohnbebauung.

### 8.3 Bauweise

Aufgrund der zu erwartenden Gebäudelängen von mehr als 50 m wird eine **abweichende Bauweise (a1 und a2) im Sinne der offenen Bauweise mit abweichender Längenbegrenzung von 65 m (SO EH 1) bzw. 85 m (SO EH 2 und GE (e))** festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass der Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücken eingehalten, aber zugleich die aus Gründen des Betriebsablaufs erforderlichen Gebäudelängen bis zu einer stadträumlich noch verträglichen Gesamtlänge realisiert werden können.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Eine Baugrenze darf durch das Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche durch Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht.

Die in den Sondergebieten **SO EH 1** und **SO EH 2** vorgesehenen Einzelbaufenster sind so angeordnet, dass erstens die städtebaulich und verkehrlich erwünschte Definition einer Stadteingangssituation im Kreuzungsbereich von „Würzburger Straße - Paul-Finkler Straße - Planstraße B“ entlang der Würzburger Straße erreicht (siehe Erläuterungen zum städtebauli-



chen Konzept in Kap. 7 und Ausführungen zur Unterschreitung der Bauverbotszone in Kap. 8.8), und zweitens eine der Nutzungsstruktur entsprechende effiziente und flächensparende Zuordnung von Gebäuden und Stellplätzen ermöglicht wird.

Damit im unregelmäßig zugeschnittenen und flächenmäßig deutlich kleineren Gewerbegebietsteil (**GE(e)1 u. 2**) eine vom Umfang her sinnvolle bauliche Nutzung möglich bleibt, wird hier ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Der sich nach Osten verjüngende Baufensterzuschnitt sowie die differenzierte Höhenfestsetzung bewirken, dass der Schwerpunkt der baulichen Nutzung zur Würzburger Straße hin orientiert sein wird.

### 8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Mit Grund und Boden soll schonend und sparsam umgegangen werden. Infrastruktur soll effizient und zielgerichtet eingesetzt werden. Inwieweit diese Ziele erreichbar sind, hängt auch von der Anordnung, d.h. Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück ab.

Es wird daher durch Planeinschrieb (gekreuztes Pfeilsymbol) festgesetzt, dass die Längsseiten der Gebäude im gesamten Plangebiet parallel oder senkrecht zur Würzburger Straße (städtebaulich dominierende Achse) auszurichten sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Richtungsvorgabe sind bis zu 5 % zulässig.

### 8.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters sowie innerhalb des mit „GSt“ gekennzeichneten Stellplatzfensters zulässig. Um Nutzungskonflikte und optische Beeinträchtigungen auszuschließen, sind Nebenanlagen auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksrandbereiche zwischen Bau- bzw. Stellplatzfenster und öffentlichem Raum) unzulässig.

### 8.7 Stellplätze

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig. Das Baufenster ist so großzügig bemessen, dass die Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich ist.

Für die geplanten **Einzelhandelsnutzungen** in einem Gesamtumfang von bis zu 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet sich gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Rothenburg o.d.T. ein **Mindestbedarf** von insgesamt rd. 155 nachzuweisenden Stellplätzen (Lebensmittel-Vollsortimenter 80, Lebensmittel-Discounter 60, Getränkemarkt 15 Stellplätze).

Der Erschließungsplan zeigt, dass in den Baufenstern sowie in dem „GSt“ gekennzeichneten Stellplatzfenster bei Realisierung aller Einzelhandelsnutzungen und vollständiger Ausschöpfung des Stellplatzfensters maximal bis zu 237 Stellplätze untergebracht werden können (**Höchstwert**). Der Stellplatzflächenbedarf im Sondergebiet ist somit abgedeckt.

Die tatsächliche Zahl der Stellplätze wird sich voraussichtlich (- wie im städtebaulichen Konzept mit 221 Stellplätzen dargestellt -) zwischen dem genannten Mindest- und Höchstwert bewegen.

## 8.8 Zu- und Ausfahrtsverbot, Sichtdreiecke, Verkehrsflächen, Bauverbotszone

### Zu- und Ausfahrtsverbot:

In den vorderen, zur St 2419 hin orientierten kreuzungsnahen Bereichen der Planstraßen A und B sowie im hinteren Teil der Planstr. A (Einrichtungsverkehr) darf weder auf die angrenzenden Grundstücksflächen eingefahren noch von diesen Flächen ausgefahren werden. Das zeichnerisch festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot dient der Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses in den Kreuzungsbereichen der St 2419 sowie im Bereich des Einrichtungsverkehrs der Planstr. A. Der Erschließungsverkehr der Anliegergrundstücke darf nicht in Konflikt geraten mit Fahrzeugen, die in die Staatsstraße ein oder von der Staatsstraße ausfahren möchten (Rückstau- und Unfallgefahr).

### Sichtfelder:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in den Kreuzungsbereichen von St 2419 und Planstr. A bzw. B freizuhalten „Sichtfelder“ für **Kfz** (Schenkellänge: innerorts 70 m/ stadtauswärts 110 m) sowie **Radfahrer** (Schenkellänge: 30 m) zeichnerisch festgesetzt. Diese Sichtdreiecke sind gemäß Textfestsetzung Nr. 7 von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über den anliegenden Fahrbahnen, freizuhalten.

### Unterschreitung der Bauverbotszone:

Laut Planzeichnung ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e)1 ausnahmsweise eine Unterschreitung der ansonsten zur St 2419 einzuhaltenden Bauverbotszone um 5 Meter vorgesehen. Die bessere bauliche Fassung des Straßenraums wird sich günstig auf das Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer auswirken, d.h. die Würzburger Straße wird vom motorisierten Verkehrsteilnehmer stärker als städtische Straße, denn als „Ein- oder Ausfallstraße“ wahrgenommen werden. Die Unterschreitung ermöglicht ein Vorrücken der gewerblichen Gebäude in Richtung Würzburger Straße und damit eine bessere Ausnutzung des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandes. Ausreichende Sichtverhältnisse sind durch freizuhaltenen Sichtfelder sowohl für Kfz als auch für Radfahrer an der Kreuzung St 2419/ Planstr. A sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Sicherheit durch schwierige Sichtverhältnisse ist somit ausgeschlossen.

### Verkehrsflächen:

Die in Kap. 7 der Begründung (Erschließungskonzept) beschriebenen bestehenden und neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Planstraßen A und B sind mit 6,0 m (Begegnungsfall Bus/ Bus bei 40 km/ h), der hintere Teil der Planstr. A mit 4,0 m Gesamtquerschnitt (Begegnungsfall Lkw/ Radfahrer bzw. Fußgänger) ausreichend dimensioniert.

Die Darstellung der inneren Aufteilung (Binnengliederung) der Verkehrsflächen in „Gehweg“ und „Fahrbahn“ sowie die genaue Anordnung von Linksabbiegespuren und Verkehrsinseln (Mittelinseln bzw. Fahrbahnteiler mit Querungshilfen) im Bereich der St 2419 und im Bereich der Planstr. A und B ist unverbindlich. Die detaillierte Klärung dieser Fragen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgt vertraglich.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist aus allen Richtungen auch künftig über das bestehende sowie geplante Wirtschaftswege- und Straßennetz im erforderlichen Umfang

gewährleistet (u.a. Planstr. B sowie Wirtschaftswege 2631 u. 2753 einschl. davon nach Westen abzweigende Wirtschaftswege 2620, 2625 und 2640).

### 8.9 Grünordnung, Freiflächen, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das grünordnerische Gesamtkonzept (Freiflächenkonzept) ist in Kap. 7 erläutert.

Die zur Umsetzung erforderlichen Grünordnungsfestsetzungen (Ziffer 11) sind in den Bebauungsplan vollständig integriert. Ein gesonderter Grünordnungsplan ist nicht vorgesehen. Nach Süden (bestehendes Wohngebiet) und Osten (Ostrand Gewerbegebiet) ist eine **dichte Randeingrünung** des Baugebietes vorgesehen. Die Fläche B1 wird hierbei verbreitert, die darin stehenden Bäume erhalten und zu einer dichten Grünstreife fortentwickelt (Kombinierung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten). Bereits vorhandene Bäume werden auf textlich festgesetzte Pflanzmaßnahmen angerechnet.

Das Anpflanzen neuer **Einzelbäume** (Ziff. 11.2 und 11.3) trägt dem Ziel der Gebietsdurchgrünung, der Binnengliederung einzelner Gebietsteile sowie der Randeingrünung zur Würzburger Straße hin Rechnung. Der genaue Pflanzstandort ist nur für die Fortentwicklung der Baumreihe rechtsseitig der St 2419 festgelegt; bei sonstigen Pflanzungen verbleiben dem Bauherrn im Rahmen der Umsetzung Spielräume. Der Mindestabstand der Bäume vom Rand der Fahrbahn beträgt 3,0 Meter.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser grünordnerischen und städtebaulichen Ziele und Maßnahmen sind im Bebauungsplan folgende textliche und zeichnerische Festsetzungen vorgesehen (sh. Textfestsetzungen 10.1 und 11.1 bis 11.5):

- Fläche **A**: Entwicklung eines **Gewässersaums** durch **Pflanzung von Sträuchern** auf den das RRB umgebenden Flächen (= Maßnahmenfläche)
- Fläche **B1**: Verbreiterung und Fortentwicklung der bestehenden Grünfläche durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu einem dichten **Feldgehölz** (= Pflanzgebot u. Grünfläche)
- Fläche **B 2**: Böschungsbepflanzung: Anpflanzen von Bodendeckern zwecks Böschungssicherung
- **Überstellung der Stellplatzanlagen mit Laubbäumen**: je 8 Stellplätze 1 Baum (bei 160 Stellplätzen: Anpflanzen von 20 Einzelbäumen, Standort ist frei wählbar)
- **Eingrünung der privaten Grundstücksflächen**: je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum; die unter Nr. 3 angepflanzten Einzelbäume werden angerechnet (46 zusätzliche Einzelbäume, sh. Umweltbericht Kap. 4.3)
- Raumgliederndes Straßenbegleitgrün: Fortsetzung der **Baumreihe** an der St 2419 (Flächen C1 bis C3) durch Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der St 2419 (voraussichtlich 6 Einzelbäume, Abstimmung mit staatlichem Bauamt erforderlich)

Weitere Maßnahmen und Textfestsetzungen, von denen eine **Vermeidungs- und/ oder Verringerungswirkung** ausgeht, sind im **Umweltbericht Kap. 4.1** beschrieben.

Mindeststammumfänge, notwendige Pflanzflächen (Ziff. 11.6) sowie Pflanzlisten (Ziff. 11.8) sind den Textfestsetzungen zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche B 2 ist dem im Erschließungsplan mit „Erschließungsabschnitt 2“, alle sonstigen Maßnahmen dem im Erschließungsplan mit „Erschließungsabschnitt 1“ bezeichneten Abschnitt zugeordnet (Zuordnungsvorschrift Ziff. 11.7).

Die Einzelheiten der Umsetzung regelt ein zwischen Stadt und Erschließungsträger zu schließender „Städtebauliche[r] Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG“.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden erhebliche Anstrengungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft unternommen. Die Eingriffe konnten auf Flächen begrenzt werden, bei denen gleich in mehrfacher Hinsicht von Vorbelastungen auszugehen war. Angesichts des hohen Gewichts, dass

- den Belangen „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie
- den Belangen „des ... Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich ... des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

im Rahmen der vorliegenden Planung nachgewiesenermaßen zukommt (Behebung eines strukturellen Nahversorgungsdefizits im nördlichen Stadtgebiet, Sicherung der Einzelhandels- und Arbeitsplatzzentralität in Rothenburg o.d.T., Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums), wird der gemäß Umweltbericht Kap. 4.4. rein rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf von rd. 0,71 ha nur in einem Umfang von 0,52 ha, d.h. zu etwa 3/4 in die Bauleitplanung übernommen. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen können im Plangebiet selbst bereit gestellt und damit eingriffsnah durchgeführt werden.

### **8.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend § 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO werden in Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu folgenden Regelungsbe-  
reichen getroffen:

#### **Dachneigung**

Um eine stadtverträgliche Dachlandschaft zu sichern, sind für das Plangebiet zulässige Dachneigungen als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen im Sondergebiet (0 bis 15°) entsprechen den im Einzelhandel gängigen Gebäudetypen mit flach geneigten Dächern und gewährleisten eine der Kubatur angemessene „ruhige“ Dachlandschaft.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus auch steilere Dächer zulässig (0 bis 50°). Diese ermöglichen eine Annäherung an die Dachlandschaft des südlich angrenzenden Wohngebietes, soweit dies aus Sicht der Bauherren gewünscht bzw. für zweckmäßig erachtet wird.

#### **Fassaden**

Bezüglich der verwendeten Farben und Materialien soll Missgriffen vorgebeugt werden. Insbesondere kann sich der hohe Remissionswert von hell glänzenden Metallflächen aufgrund der damit einhergehenden Spiegel- und Blendeffekte nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes auswirken (Stadteingangssituation, Übergang zur freien Landschaft). An Gebäudefassaden sind deshalb grelle bzw. hell-leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien (z.B. helle Aluminium-Fassadenverkleidungen) in großflächiger Anwendung unzulässig.

### **Freileitungen**

Aufgrund der exponierten und gut einsehbaren Lage des Plangebietes im Stadtfahrtsbereich, d.h. zur Vermeidung optisch-ästhetischer Beeinträchtigungen, sowie aus Gründen einer effizienten und zugleich flächensparenden Ausnutzung des in dieser Lage nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bodens wird festgesetzt, dass oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen nicht zulässig sind.

### **Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der BayBO i.V.m. der Werbeanlagensatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber. Genauere Angaben zu den Außenwerbeanlagen werden im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gemacht.

### **Gestaltung von unbebauten Flächen und Stellplätzen**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Dadurch wird die Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung gewährleistet. Zugleich dienen die Begrünungen der Minderung von nicht vermeidbaren ökologischen Eingriffen.

### **Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der im Sondergebiet errichteten Gebäude, die keine Sonderbauten sind, ist die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gem. Art. 58 Abs. 1 S. 1 BayBO ausgeschlossen.

## **9. Technische Ver- und Entsorgung**

### **Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation kann durch Verlegung von **Versorgungsleitungen** in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und durch Anschluss dieser Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz (Dieselstraße) erfolgen. Die Grundstücksanschlüsse können von den im öffentlichen Straßen- und Wegeraum verlegten Hauptleitungen aus problemlos erfolgen. Die Leitungsführung auf den Privatflächen hat in Abstimmung zwischen Versorgungsträgern und Bauherren zu erfolgen. Die Anordnung einer **Trafostation** ist durch Ausweisung einer Versorgungsfläche im Sondergebiet (Bereich der Wendeanlage der Planstr. A) sichergestellt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan einbezogen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung im **Trennsystem**.

Zur abwassertechnischen Entsorgung des Baugebietes wird in der Planstr. A bis zur Wendeanlage ein Schmutzwasserkanal verlegt. Dieser muss an das bestehende Kanalnetz in der Dieselstraße (Mischwasserkanal) angeschlossen werden.

Die Verlegung eines Kanals in der Planstr. B ist zur Entwässerung des Sondergebietes nicht erforderlich, wäre aber bei eintretendem Bedarf technisch jederzeit noch möglich.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Um Abflussspitzen bei Starkregen zu dämpfen und das Abwassersystem zu entlasten, ist eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher über ein am Ostrand des Sondergebietes neu anzulegendes Regenrückhaltebecken und dann verrohrt über das Flst. 2640 (Wirtschaftsweg) verzögert in den Vorfluter eingeleitet. Hierfür wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserwirtschaftsamt eingeholt. Das Regenrückhaltebecken wird möglichst naturnah gestaltet und durch Pflanzmaßnahmen sowie einen Gewässersaum in seine Umgebung eingebunden.

## **10. Bodenordnung und vertragliche Vereinbarungen**

Die Plangebietsflächen befinden sich teilweise in Eigentum der Stadt Rothenburg o.d.T. und teilweise in Privatbesitz.

Der Erschließungsträger erwirbt die noch privaten Plangebietsflächen des 1. Erschließungsabschnitts freihändig.

Die öffentlich zu widmenden Straßen und Wege sowie Grünflächen daraus werden von der Stadt Rothenburg zu einem vertraglich fixierten Zeitpunkt in ihr Eigentum übernommen.

Umgekehrt wird die Stadt die zur Realisierung der Baumaßnahmen erforderlichen und bisher in ihrem bzw. dem Eigentum der Hospitalstiftung befindlichen Flächen an den Investor abtreten.

Bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht erforderlich.

Im städtebaulichen Vertrag „Erschließung“ wird festgelegt, dass vor Anschluss der Erschließungsstraßen A und B eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen ist, die den Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Ansbach regelt. Ebenso sind die Detailplanungen mit dem Amt abzustimmen.

## **11. Bestandteile des Bebauungsplans**

- Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärung, Grünordnung ist integriert) vom 15.10.2009
- Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 15.10.2009

## **12. Städtebauliche Daten**

Für den Bebauungsplan „XVI Sondergebiet Nord“ ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>36.742</b>	<b>100,0</b>
Abzüglich Ausgleichsflächen A, B1 u. B2 sowie Flächen für Ver- und Entsorgung	5.175	14,1
<b>Bruttobaugebiet</b>	<b>31.567</b>	<b>85,9</b>
Gesamtfläche SO EH 1	2.632	7,2
- davon Baufenster SO EH 1	2.112	
Gesamtfläche SO EH 2	12.597	34,3
- davon: Baufenster SO EH 2	3.270	
Gesamtfläche GE(e) 1	2.672	7,3
- davon: Baufenster GE(e) 1	2.225	
Gesamtfläche GE(e) 2	3.050	8,3
- davon: Baufenster GE(e)2	2.768	
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	8.827	24,0
- davon: Summe Planstraßen A u. B	4.151	
- davon: St 2419	3.360	
- davon: Fläche bes. Zweckbestimmung	1.316	
Verkehrsgrün (Summe Flächen C1 bis C7)	1.632	4,5
Grün-/ Maßnahmenflächen gesamt*	3.691	10,0
- davon Fläche B1	3.385	
- davon Fläche B2	306	
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.484	4,0
- davon: Fläche für Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser (RRB u. Randfläche A)	1.419	
- davon: Fläche für Elektrizitätsversorgung	65	

\* Maßnahmenfläche „A“ ist mit 466 m<sup>2</sup> in der Fläche für Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser enthalten

### 13. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Beteiligte **Behörden** und **sonstige Träger öffentlicher Belange** im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2009 bis 19.06.2009:

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
2. Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsicht
3. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Ansbach
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
5. Staatliches Bauamt, Ansbach
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
8. Vermessungsamt Ansbach
9. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
10. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Dienststelle Rothenburg o. d. T.
11. Deutsche Post AG, Nürnberg
12. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, T-Com, Nürnberg
14. Bayerischer Bauernverband, Ansbach
15. Landratsamt Ansbach, Abteilung 7, Gesundheitsamt, Ansbach
16. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Naturschutzbehörde), Ansbach
17. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Immissionsschutzbehörde), Ansbach
18. Landratsamt Ansbach, Abteilung 4 (Bau- und Umwelt)
19. Evang.-Luth. Dekanat, Rothenburg o.d.T.
20. Kath. Pfarramt, Rothenburg o.d.T.
21. Städtische Werke, Rothenburg o.d.T.
22. Freiwillige Feuerwehr Rothenburg o.d.T.
23. Stadtheimatspfleger Hr. E. Knoll, Rothenburg o.d.T.
24. Naturpark Frankenhöhe, Ansbach
25. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ansbach, Ansbach
26. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg
27. Handwerkskammer Mittelfranken, Nürnberg
28. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg, GmbH, Nürnberg
29. Luftamt Nordbayern, Nürnberg
30. Kreishandwerkerschaft, Ansbach
31. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
32. Einzelhandelsverband Rothenburg o.d.T.
33. Aktionsgemeinschaft Liebenswertes Rothenburg, Rothenburg o.d.T.
34. Industrie- und Handelskammer Rothenburg o.d.T.
35. Verein Althrothenburg, Rothenburg o.d.T.
36. Landesverband der Bayerischen Einzelhandels e.V., Bezirk Mittelfranken, Nürnberg
37. Bund der Selbständigen/ Deutscher Gewerbeverband, München

#### Beteiligte **Nachbargemeinden**:

1. Gemeinde Gebsattel
2. Gemeinde Insingen
3. Gemeinde Neusitz
4. Gemeinde Steinsfeld
5. Stadt Creglingen
6. Stadt Schrozberg
7. Gemeindeverwaltungsverband Rot am See



**Im Hause**, d.h. **intern** wurden beteiligt:

Ref. II/2, Ref. III/4, Ref. II/3 Ref. IV/3

Bei der Auslegung in der Zeit vom 18. Mai.2009 bis 19. Juni 2009 ist es unterblieben, die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zu nennen.

Die Planunterlagen werden daher erneut in der Zeit vom 26.10.2009 bis 27.11.2009 öffentlich ausgelegt und zusätzlich werden folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange im Rahmen dieser Auslegung am Verfahren beteiligt:

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Ansbach
3. Staatliches Bauamt, Ansbach
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
5. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Naturschutzbehörde), Ansbach
6. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Immissionsschutzbehörde), Ansbach

Zusätzlich folgende Verbände:

1. Naturpark Frankenhöhe, Ansbach
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ansbach, Ansbach

**Bisher abgegebene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.**