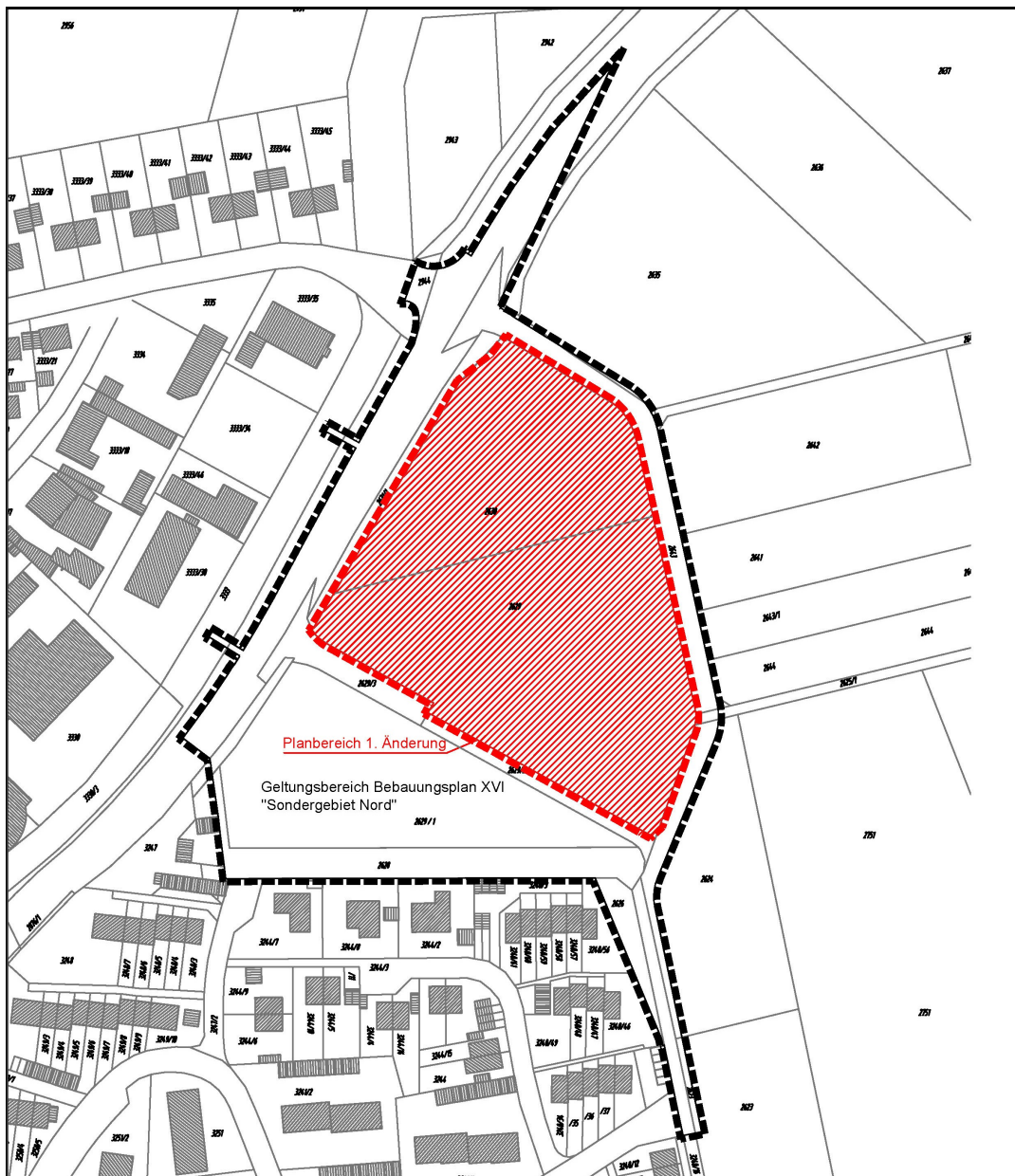




Stadt Rothenburg ob der Tauber

Bebauungsplan Nr. XVI „Sondergebiet Nord“

1. Änderung



Entwurf

29.06.2023

BEBAUUNGSPLAN NR. XVI
„SONDERGEBIET NORD“
1. ÄNDERUNG

ENTWURF 29.06.2023

Stadt:

Stadt Rothenburg o.d.T
Marktplatz 1
91541 Rothenburg ob der Tauber
Tel.: 0 98 61 / 404-0
Fax: 0 98 61 / 404-109

Planverfasser:

DÖLLINGER Architekten
Frankenheimer Straße 47
91583 Schillingsfürst
Tel.: 0 98 68 / 98 68 -0
Fax: 0 98 68 / 98 68 30
Mail: info-s@doellinger-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHNUNG	5
II. BEGRÜNDUNG	7
1. ANLASS FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	8
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG.....	10
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	11
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
3.2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	11
3.3. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	13
4. AUSGANGSSITUATION	14
4.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	14
4.2. Bau- und Bodendenkmale	14
4.3. Altlasten/Baugrunduntersuchung.....	15
4.4. Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel	16
4.6. Immissionsschutz	18
4.7. Natur und Umwelt	18
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	23
6. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. XVI „SONDERGEBIET NORD“	24
6.1. Art der baulichen Nutzung	24
6.2. Maß der baulichen Nutzung	26
6.3. Bauweise	26
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
6.5. Stellung der baulichen Anlagen	27
6.6. Nebenanlagen.....	27
6.7. Stellplätze	27
6.8. Bauverbotszone.....	28
6.9. Verkehrsflächen/ Fahrrecht.....	28
6.10. Öffentliche Grünflächen.....	29
6.11. Grünordnung und Artenschutz/ Ausgleich	29
6.12. Gültigkeit der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XVI	31
7. VER- UND ENTSORGUNG.....	31
8. STÄDTEBAULICHE BILANZ	33
9. VERFAHREN	34

I. PLANZEICHNUNG

II. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANS

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat im Jahr 2010 ein Leitbild „Wirtschaft und Standort“ erarbeitet, das u.a. einen Leitsatz zur Entwicklung des Einzelhandels enthält. Ziel der Stadt Rothenburg als Mittelzentrum ist es demzufolge „für Stadt und Land einen guten Branchen-Mix aus Betrieben, welche die Grundversorgung abdecken und Sortimentsvielfalt anstreben – ergänzt durch gute Fachangebote des gehobenen Bedarfs“¹, vorzuhalten. Um diesen Grundsatz zu erfüllen, sollen u.a. Angebote von überörtlicher Bedeutung gefördert werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes Nord in Rothenburg ob der Tauber (Würzburger Straße – St 2419) und die Ansiedlung des Lebens- und Getränkemarktes REWE sowie des Discountermarktes NORMA erzielte eine Optimierung der Nahversorgungssituation sowohl vor Ort als auch im zentralörtlichen Einzugsbereich des Mittelzentrums. Die Schließung der Versorgungslücke im nördlichen Stadtteil hat insbesondere dazu beigetragen, die Konzentration bzw. das Übergewicht der Verbraucherversorgung im Süden der Stadt zu entzerren.

Der Eigentümer des Betriebsgeländes (Firma Korn) beabsichtigt das Sortiment des Einzelhandelsstandortes durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ergänzen. In diesem Zusammenhang erging am 20.03.2023 der Antrag auf Einleitung einer Bebauungsplanänderung von Seiten des Eigentümers zur Realisierung einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² für den o.g. Standort. Die geplante Erweiterung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der darin vorgegebenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Sondergebietes Nord bisher nicht möglich. Eine Prüfung von potentiellen Alternativ-Flächen ergab, dass aus betrieblichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Ansiedlung auf dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. anderen Standorten nicht in Frage kommt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich zu sichern. Erforderliche Änderungen und Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplanes XVI Sondergebiet Nord in der Fassung vom 15.10.2009 umfassen insbesondere:

- die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters im Sondergebiet Nord,
- die Neuordnung der inneren Verkehrserschließung,

¹ *Stadt Rothenburg o. d. Tauber: Leitbild Wirtschaft. Aufgerufen am 04.08.2016 unter: www.rothenburg.de/stadtentwicklung/aktive-stadt-und-ortsteil-zentren*

- die Überplanung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit Stellplatzanlagen.

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ beschlossen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sollen mit der Planung folgende Ziele verfolgt werden:

- Stärkung der Nahversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs für das wachsende Siedlungsgebiet im Norden der Stadt (u.a. angedachtes Wohnbaugebiet Himmelweiher)
- Steigerung der Attraktivität des Mittelzentrums Rothenburg ob der Tauber durch die Schaffung von Einzelhandelsangeboten von überörtlicher Bedeutung
- Ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung eines von gewerblicher Bebauung bereits vorgeprägten und weitgehend erschlossenen Gebietes
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die Optimierung der verkehrlichen Erschließung und Entschleunigung des Straßenverkehrs.

Die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Da die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Beschränkung von 20.000 m² unterschreitet, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „*vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) – im beschleunigten Verfahren wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB daher von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert bzw. ergänzt. Im Übrigen behält der rechtskräftige Bebauungsplan in der Satzungsfassung vom 15.10.2009 weiterhin Gültigkeit.

3.2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan der Region Westmittelfranken dargelegt.

Für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Nr. 19 ROV Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

Maßstäbe für die raumordnerische Bewertung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ergeben sich aus:

- den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 ROG und Art. 2 BayLplG
- den im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – LEP – und im Regionalplan Westmittelfranken (8) – RP 8 – enthaltenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung
- den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Landesplanerische Vorgaben (LEP Bayern)

Aus landesplanerischer Sicht von Bedeutung ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich nach Art, Lage und Umfang auf Ziele der Raumordnung und auf die städtebauliche Entwicklung bzw. bestehenden Versorgungsstrukturen wesentlich auswirken können. Für die Einzelhandelsentwicklung in Bayern sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:

- Lage im Raum: Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden
- Lage in der Gemeinde: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen
- Zulässige Verkaufsflächen: Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekten dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der

Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, [...] soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H. [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Vorgaben der Regionalplanung (Regionalplan für die Region Westmittelfranken):

Für die 5. Änderung des FNP sind insbesondere folgende Ziele des Regionalplans Westmittelfranken von Bedeutung:

„Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen (...) ein Zuwachs an Arbeitskräften und Wirtschaftskraft angestrebt werden“ [A II Nr. 1.2]

„Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.“ [A II Nr. 1.4]

„Die zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.“

[A III Nr. 2]

„Vor allem in den für die Erholung bedeutsamen Teillandschaften der Region (...) soll auch eine Entwicklung der Siedlungseinheiten erfolgen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gewachsenen, dörflichen Strukturen, neuer Siedlungsbautätigkeit und den naturräumlichen Besonderheiten erhält. Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.“ [B I 2.2]

Landesplanerische Beurteilung:

Für die Errichtung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes XVI Sondergebiet Nord vom 15.10.2009 sowie der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung für das Nahversorgungszentrum Würzburger Straße wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken) am 31.03.2009 vorgelegt. Unter Beachtung der nachfolgend genannten Maßgaben wurde

der Bauleitplanung, d.h. dem Bebauungsplan sowie zugehöriger 5. Änderung FNP Rothenburg o.d.T., zugestimmt²:

- Für die Einzelhandelsvorhaben ist ein **Sondergebiet** unter Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO auszuweisen.
- Es sind die **zulässigen Verkaufsflächen** sortimentsbezogen **textlich festzusetzen**.
- Zur rechtlichen Sicherung der Sichtdreiecke sowie erforderlicher straßen- und wegebaulicher Maßnahmen ist der **Geltungsbereich des Bebauungsplans** in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach soweit erforderlich auszuweiten.
- Die einschlägigen **naturschutzrechtlichen Bestimmungen** zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zu beachten.

Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes ein (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung).

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ geplante Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² Verkaufsfläche ist nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken landesplanerisch zulässig. Auf eine gutachterliche Prüfung der raumordnerischer Auswirkungen der Neuansiedlung kann daher verzichtet werden.

3.3. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg o. d. T. ist der von der 1. Änderung erfasste Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Darüber hinaus enthält der FNP die Darstellung des Wendehammers, die teilweise den Änderungsbereich berührt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Geringfügige Abweichungen von den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP betreffen die vorgesehenen Verkehrsflächen (Wendehammer) sowie die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen. Da die Nutzungsüberlegungen aufgrund des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans bereits stark konkretisiert sind, geht der rechtskräftige FNP deutlich über das Maß der allgemeinen Darstellung von Flächennutzungen hinaus und macht geringfügige Abweichungen im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes unvermeidbar.

² Auszug aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XVI Sondergebiet Nord in der Fassung vom 15.10.2009.

Von den geringfügigen Flächenänderungen ist jedoch nicht zu erwarten, dass Grundzüge der Gemeindeentwicklung berührt werden. Eine Anpassung des FNP wird deshalb nicht als erforderlich erachtet, insofern eine Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken als Genehmigungsbehörde erfolgt.

4. AUSGANGSSITUATION

4.1. Bebauung und Nutzung

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes XVI Sondergebiet Nord vom 15.10.2009 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines randstädtischen Einzelhandelsstandorts auf dem o.g. Plangebiet geschaffen. Im Zeitraum von 2011 bis 2012 konnten die Einkaufsmärkte Norma (Grundfläche 1.415 m²) und REWE (Grundfläche 2.515 m²) mit insgesamt 201 Gemeinschaftsstellplätzen im nördlichen Teil des Plangebiets realisiert werden. Das etwa 1,52 ha große „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO hat sich mittlerweile vollständig entwickelt.

Zusammen mit der bisherigen Entwicklung des Sonder- und des südlich angrenzenden Gewerbegebietes wurde die verkehrliche Erschließungssituation neu geordnet. Die Erschließung für den Kundenverkehr des Einzelhandelsstandortes erfolgt derzeit über eine Abbiegespur auf der Würzburger Straße und einen Wendehammer mit 24m Durchmesser.

Als Grünordnungsmaßnahmen wurden mit der Realisierung der Bauvorhaben weitere Baumreihen entlang der Würzburger Straße gepflanzt und eine Begrünung der Stellplatzanlagen vorgenommen. Im Südosten ist ein Regenrückhaltebecken angelegt.

4.2. Bau- und Bodendenkmale

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege – hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan XVI - Sondergebiet Nord darauf hingewiesen, 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 Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die bereits errichteten Einzelhandelseinrichtungen waren eine Reihe von Auflagen für den Bodendenkmalschutz 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.

Da im gesamten Änderungsbereich bereits im Rahmen der Bauarbeiten für die beiden vorhandenen Verbrauchermärkte (Rewe, Norma) umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden, ist eine erneute Sondierung / Ausgrabung nicht erforderlich.

4.3. Altlasten

Der Flächennutzungsplan gibt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes den Hinweis, dass es sich um Flächen einer ehemaligen **Lehmgrube** handelt, die in den 1960er und 1970er Jahren mit Bauschutt, Erdaushub und möglicherweise auch mit Müll aufgefüllt wurden. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ eine vertiefende Baugrunduntersuchung (Baugrunduntersuchung vom 23.07.2008) sowie eine ergänzende Untersuchung auf Schadstoffbelastungen (Untersuchung vom 01.09.2008) für die Sondergebietsfläche veranlasst. Die Untersuchungen ergaben zwar 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.

Nach Abschluss der Erdarbeiten für die beiden vorhandenen Verbrauchermärkte (REWE und Norma) im Jahr 2011 liegen im Änderungsbereich ausschließlich „unter gesicherten technischen Bedingungen eingebaute Altablagerungen“ vor. Vor diesem Hintergrund erfolgte ein Antrag auf Streichung der Altablagerung aus dem Altlastenkataster des Landkreises.

4.4. Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel

In Vorbereitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die speziell die Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort analysiert.

In der durch die CIMA im Juni 2023 erstellten Auswirkungsanalyse wird zunächst ausgeführt, dass der geplante Drogeriemarkt gut dazu geeignet ist, den bestehenden und gut etablierten Versorgungsstandort an der Würzburger Straße im Nordosten Rothenburgs zu ergänzen. Im Weiteren heißt es:

„... Mit der bestehenden Standortkombination Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt entsteht ein attraktives Angebot, es sind in erkennbarem Maß Kopplungsbeziehungen anzunehmen. Durch seine städtebaulich integrierte Lage mit den als verdichtet einzustufenden Wohngebieten im Standortumfeld kommt dem gesamten Vorhabenstandort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Bewohner*innen und damit ein anteiliges fußläufiges Einzugsgebiet zu. Dies gilt umso mehr, als der Vorhabenstandort den einzigen (Nah-)Versorgungsstandort im gesamten nördlichen Stadtgebiet darstellt. Durch seine gute Anbindung an die Region bzw. v.a. an die nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Gemeinden ist der Vorhabenstandort auch zur Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Nahbereichs relevant.“

Die Prüfung zielt auf versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen ab, im Folgenden werden einige Aussagen aus dem Gutachten angeführt. Das vollständige Gutachten wird der 1. Änderung als Anlage beigefügt.

„...Bei der Bewertung des zu untersuchenden Drogeriemarkt-Vorhabens bzw. bei der Berechnung und Einschätzung zu erwartender Umsatzumverteilungswirkungen geht die CIMA von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. ...Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der Alt-/Innenstadt Rothenburgs. Darüber hinaus werden auch mögliche Auswirkungen auf die Ortsmitten betroffener Umlandgemeinden sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen untersucht.“

Hierzu erfolgt eine Umsatzprognose und Umverteilungsrechnung mit folgendem Ergebnis: „Angesichts der geplanten Verkaufsfläche von rd. 700 m² beläuft sich der jährliche Umsatz des zu untersuchenden Marktes damit rechnerisch auf rd. 4,1 Mio. €. Der Umsatzanteil im Hauptsortiment Drogeriewaren liegt bei Rossmann i.d.R. bei rd. 70 %. Ein Anteil von ca. 30 % des Umsatzes entfällt ergänzend dazu auf typische Randsortimente aus unterschiedlichen Bereichen wie v.a. Lebensmittel und Getränke, Zooartikel, freiverkäufliche Arzneimittel, Haushaltswaren, Schreibwaren und Spielwaren. Somit wird für den geplanten Rossmann Drogeriemarkt im Drogeriewarenbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 2,9 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 1,2 Mio. € p.a. auf mehrere, flächen- und umsatzmäßig jeweils deutlich nachgeordnete Randsortimente aus den unterschiedlichsten Sortimentsbereichen entfallen.

Für das Projektvorhaben ist somit zu prüfen, ob durch den geplanten Rossmann Drogeriemarkt und dabei speziell dessen Drogeriewarenumsatz in Höhe von ca. 2,9 Mio. € p.a. negative Auswirkungen aus städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Sicht in der Standortkommune Rothenburg o.d.T. (Fokus: Alt-/Innenstadt Rothenburgs) oder den betroffenen Umlandgemeinden zu erwarten sind.“

Im **Ergebnis** der Modellrechnung zu Umverteilung und Wirkungsanalyse wird bezogen auf das **Drogeriewaren- Hauptsortiment** ausgesagt, dass im gesamten Untersuchungsraum **versorgungsstrukturell sowie städtebaulich relevante Negativeauswirkungen** in den zentralen Versorgungsbereichen, d.h. Innenstädten bzw. Ortsmitten, sowie auch in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung **ausgeschlossen werden können**. Dies gilt sowohl für die Standortkommune Rothenburg o.d.T. wie auch für das Umland.

Bezogen auf die weiteren Sortimente wird angeführt: „Auch hinsichtlich der weiteren Sortimente, also den **neben dem Drogeriewaren-Hauptsortiment bestehenden Teilsortimenten** des geplanten Drogeriemarktes, können sowohl in der Standortkommune Rothenburg o.d.T. wie auch im gesamten weiteren Untersuchungsraum **negative versorgungsstrukturell sowie städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen** werden. **Dementsprechend kann der geplante Rossmann Drogeriemarkt als Ganzes als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich bewertet werden.**“

4.6 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)/ m²)**, 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.

4.7 Natur und Umwelt

4.7.1 Naturräumliche Situation

Der Bereich der 1. Änderung liegt naturräumlich auf den Gäuplatten des Neckar- und Tauberlandes, einem Teilabschnitt der süddeutschen Keuperstufe. Es ist eine walddreiche Landschaft, in der sich landwirtschaftliche und forstliche Nutzungen abwechseln, eingelagert sind größere und kleinere Siedlungsbereiche.

4.7.2 Schutzgebiete und weitere geschützte Elemente

Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes. Auch geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder gemäß Bayr. Biotopkartierung sind nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

4.7.3 Boden

So wie der überwiegende Teil des Stadtgebietes wird auch der Änderungsbereich von der weiträumigen und sanft gewellten Gäuhochfläche des Unteren Keupers geprägt und ist von Natur aus mit **Löß** und **Lößlehmen** überdeckt.

Das Gelände 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 %**.

Der Agrarleitplan von Mittelfranken bewertet den Änderungsbereich wie das übrige Stadtgebiet auch als „Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen“ (sh. Begründung zum FNP Rothenburg o.d.T. S. 36).

Allerdings entspricht der Boden im Änderungsbereich nicht mehr der natürlichen Zusammensetzung. So befand sich im Änderungsbereich eine Lehmgrube, die in den 1960er und 1970er Jahren mit Bauschutt etc. verfüllt wurde. Im Rahmen der Bauarbeiten für die beiden vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen fanden weitere Erdarbeiten statt (siehe hierzu auch Punkt 4.3 Altlasten).

4.7.4 Wasser

Im Änderungsbereich selbst gibt es weder Oberflächen- noch Stillgewässer.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft in rd. 80 m Entfernung ein **Entwässerungsgraben**, der über Seegraben, Großer und Kleiner Lindleinsee, Saubach und Steinbach in die **Tauber** (ab Schandtaubermündung: Gewässer II Ordnung) entwässert.

Diesem Graben wird das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken verzögert zugeführt. Grund dafür sind die am Standort tlw. vorhandenen stark bindigen Böden, die eine **sehr geringe Wasserdurchlässigkeit** und Versickerungsfähigkeit aufweisen.

Im Rahmen vorgenommener Rammkernsondierungen (bis max. 7 m tief) wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Nach Bohrende lag der Wasserspiegel bei 3,6 m ü. GOK. Die Bohrungen ergaben jedoch, dass im Bereich der **Auffüllungen** in Ab-

hängigkeit von den jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen mit **Sickerwasserzutritten** zu rechnen ist.

Das Grundwasser fließt wahrscheinlich in nördliche bzw. nordöstliche Richtung.

4.7.5 Lufthygiene/ Klima

Der Änderungsbereich ist Teil der **Gäuhochfläche**. Die auf der Hochebene entstehende **Kaltluft** fließt über die Täler ab. Eine Abriegelung des Kaltluftabflusses durch z.B. Überbauung ist möglichst zu vermeiden.

Das Stadtgebiet besitzt aufgrund der Lage im ländlichen Raum insgesamt gute klimatische und lufthygienische Verhältnisse. Größere örtliche Beeinträchtigungen oder Emittenten sind mit Ausnahme der Autobahn (Stadtrandlage) nicht vorhanden.

Infolge des **Straßenverkehrs** (DTV 2007 der St2419 lt. Verkehrsuntersuchung Modus Consult: 4.600 Kfz/ 24 h (4.300 [pv]/ 300 [gv]) und des angrenzenden **Gewerbes** ist das Gebiet jedoch beidseits der Würzburger Straße als **lokalklimatisch vorbelastet** anzusehen.

4.7.6 Lebensräume und Arten

Lebensräume/ Biotope

Die ursprüngliche Erfassung der Biotoptypen ergab für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans folgende Flächenkulisse entsprechend der Bayerischen Biotopwertliste:

Tab. 2: Ausgangszustand der Flächen und Biotoptypen und Bewertung

Art der Flächennutzung	Bewertung Ausgangszustand	Flächengröße [m ²]	Flächenanteil [%]
vollversiegelte Straße (bituminös befestigt)	keine Bedeutung	3.895	10,6
Acker	gering (I), oberer Wert	22.102	60,2
Grünland	gering (I), oberer Wert	3.763	10,2
Straßenbegleitgrün	gering (I), unterer Wert	1.891	5,2
teilversiegelte Weg (verdichtet)	gering (I), unterer Wert	1.461	4,0
teilversiegelte Wege (Schotter)	gering (I), unterer Wert	924	2,5

Grünfläche	mittel (II), unterer Wert	2.324	6,3
Brachfläche (> 5 Jahre)	mittel (II), unterer Wert	382	1,0
Summe		36.742	100,0

Rd. **10,6 %** der Gesamtfläche sind als Straßen- oder Wegefläche bereits versiegelt (sh. Tabelle 2) und haben daher **keinerlei Bedeutung für Natur und Landschaft**.

Der ganz überwiegende Teil der Flächen (Kernbereich des Plangebietes) wird bis jetzt als Acker (22.102 m²) oder Grünland (3.763 m²) genutzt. Zusammen mit den teilversiegelten Flächen und Verkehrsgrün machen diese Flächen „mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ insgesamt **92,7 %** des Plangebietes aus.

Als Gebiete mit **mittlerer Bedeutung** sind das Siedlungsgehölz im Süden (2.324 m²) sowie eine kleinere, als Brachfläche einzustufende Fläche (337 m²) im äußersten Norden zu werten (entspricht **7,3 %** der Gesamtfläche).

Höherwertige Strukturen, wie beispielsweise die weiter östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Obstbaumwiesen, werden durch die Planung nicht berührt.

Da die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft zu rd. 92,7 % als „gering“ oder „nicht gegeben“ eingestuft wurde, weitere 6,3 % im Zuge der Bauleitplanung gesichert bzw. erhalten und fortentwickelt werden (Grünzäsur am Südrand mit mittlerer Bedeutung) und nichts über das Vorkommen seltener Tiergruppen bekannt ist, wurde von einer eigenen faunistischen Untersuchung abgesehen.

Aufgrund der Bestandserhebung der Biotoptypen und aufgrund der hohen Vorbelastung (Durchgangsverkehr, angrenzende gewerbliche Nutzung linksseitig der St 2419, intensive landwirtschaftliche Nutzung, ehemalige Deponienutzung) werden jedoch auch keine seltenen Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vermutet.

Für den Änderungsbereich stellt sich die Situation aktuell derart da, dass neben den beiden großvolumigen Märkten, vorwiegend Stellplätze und die Regenversickerungsmulde einschließlich anteiliger Grünflächen, darunter vorwiegend Scherrasenflächen mit einzelnen kleinkronigen Baumbeständen sowie wenige Strauchgruppen das Biotopbild prägen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert. Auf den Flurstücken mit der Nr. 2629 und 2630 erfolgt mit der Errichtung einer weiteren baulichen Anlage die Nachverdichtung eines von gewerblicher Bebauung bereits vorgeprägten und weitgehend erschlossenen Gebietes. Alle baulichen Anlagen sind parallel zur Planstraße A ausgerichtet. Durch die Stellung der Gebäude wird eine „Torwirkung“ bezüglich der südlichen Einfahrt des Parkplatzes erzielt.

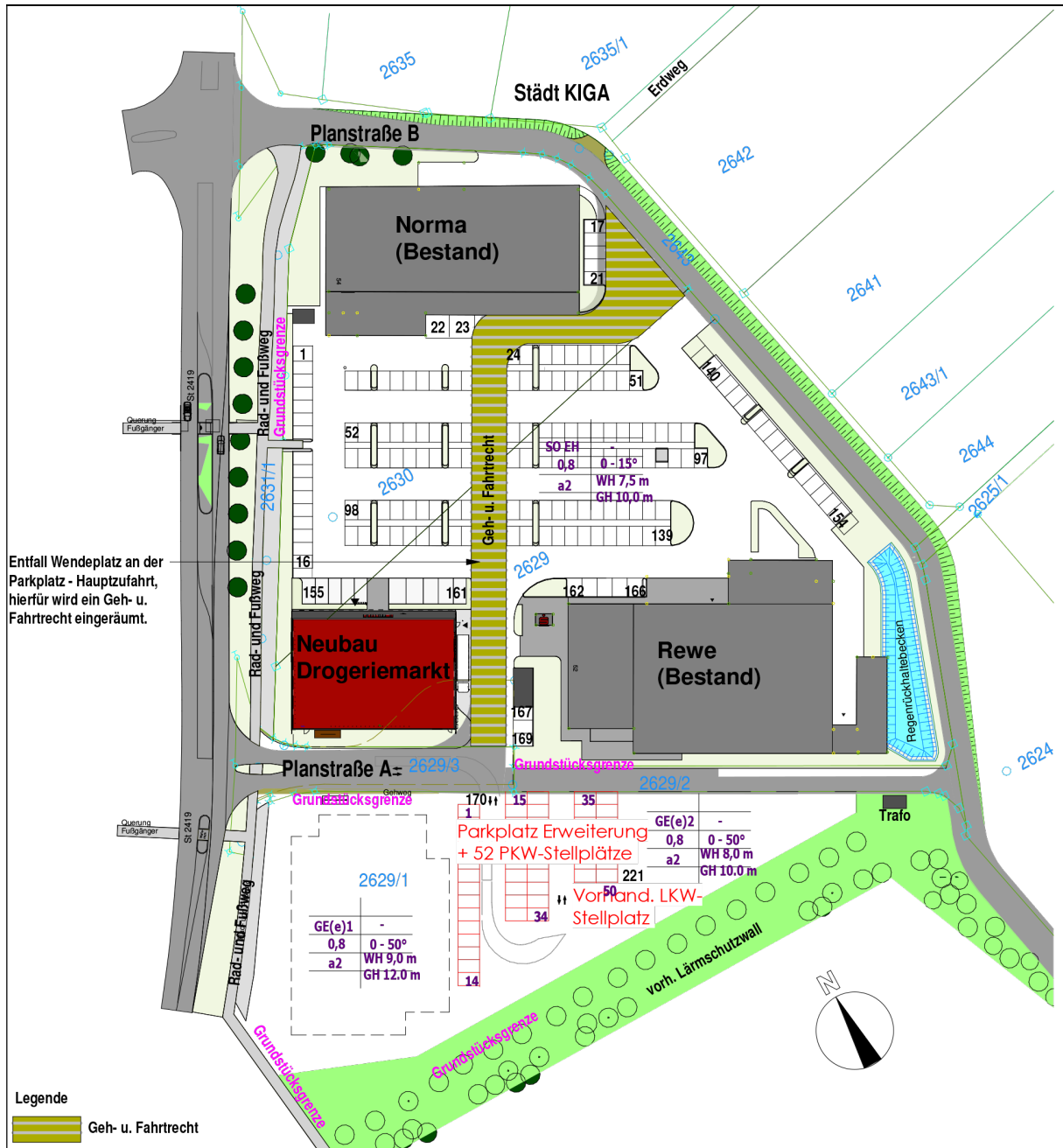
Der Stellplatzbedarf für Verkaufsstätten bis 700 m² Verkaufsnutzfläche liegt gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Rothenburg ob der Tauber vom 01.02.2007 bei 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche. Entsprechend der Neuansiedlung des Einzelhandelsbetriebes ist eine zusätzliche Bereitstellung von Stellplätzen erforderlich, wobei gleichzeitig 26 Stellplätze überplant werden. Für die Kompensation des Stellplatzbedarfs ist eine Ausdehnung der Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf die bisher als Ausgleichsfläche ausgewiesene zur Entwicklung eines Gewässersaums nach 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie auf die festgesetzte Fläche zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgesehen. Da die hohe Anzahl benötigter Stellplätze nicht vollständig auf der ausgewiesenen Fläche des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel realisiert werden kann, sollen zusätzliche Stellplätze auf der vorgeprägten eingeschränkten Gewerbegebietsfläche südlich des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nähe erfolgen (vgl. Stellplatznachweis/-ermittlung zum Bauantrag Drogeriemarkt).

Zum Ausgleich können innerhalb des Änderungsbereiches die Pflanzgebote der Eingrünung der Stellplatzanlage herangezogen werden. Auf der verbleibenden Grünfläche wird eine deutlich verdichtete Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (siehe Aussagen zum Ausgleich-S. 30), die dem Ausgleich des Flächenverlustes dienen.

Das Erschließungskonzept wird dahingegen beibehalten, dass die Kunden und Beschäftigten von der Würzburger Straße aus über die beiden Erschließungsstraßen A und B ins Sonder- und Gewerbegebiet geleitet werden. Für die aus Richtung Norden zufahrenden Kunden bzw. Anlieger sind Linksabbiegestreifen realisiert.

Das modifizierte Verkehrserschließungskonzept sieht vor, die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m der Planstraße A durch eine 8-10 m breite Ein- und Ausfallstraße zu ersetzen. Ein zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragenes Fahrrecht verbindet die Planstraße A mit Planstraße B über den Gemeinschaftsparkplatz des Nahversorgungsstandortes hinweg.

Dies schafft im Gegensatz zur aktuellen verkehrlichen Situation durch ein verbessertes bzw. klar definiertes Verkehrsleitsystem eine erhöhte Sicherheit für alle Straßenverkehrsteilnehmer. Dabei gewährleistet eine geordnete Anfahrt- und Rangiersituation, dass Kundenparken nicht mit der LKW-Anlieferung kollidiert. Möglich sind auch verkehrsberuhigende Maßnahmen auf dem Parkplatz wie z.B. die Einrichtung eines Fußgängerüberweges.



Döllinger Planungs- und Architekturbüro: Städtebauliches Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. XVI „Sondergebiet Nord“- März 2023

6. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XVI - „SONDERGEBIET NORD“

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den geplanten Drogeriemarkt sowie die zusätzlichen Stellplätze sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord für die Flurstücke 2629 und 2630 zu ändern. Dies betrifft insbesondere die Reduzierung von Straßenverkehrsflächen und Erweiterung des Sondergebietes, die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters im Sondergebiet Nord sowie die Art der baulichen Nutzung. Es ist beabsichtigt, für die oben genannten Flurstücke einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Dies bedeutet, dass die Regelungstiefe des rechtskräftigen Bebauungsplans für die Fläche beibehalten wird und neben der Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise geregelt werden. Darüber hinaus soll mit der Änderung des Bebauungsplans auch ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des Sondergebietes gesichert werden.

Nachfolgend werden die von der Änderung betroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen näher erläutert.

- die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters im Sondergebiet Nord,
- die Neuordnung der inneren Verkehrserschließung,
- die Überplanung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit Stellplatzanlagen.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ sieht im Änderungsreich bereits zwei Sondergebiete „SO EH 1“ und „SO EH 2“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Im Sondergebiet SO EH 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens 900 m² und im Sondergebiet SO EH 2 Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.800 m² (Lebensmittelvollsortimenter mit höchstens 1.200 m² VKF und eigenständiger Getränkemarkt oder in den Lebensmittelmarkt integrierte Getränkeabteilung mit höchstens 600 m² VKF) zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes XVI „Sondergebiet Nord“ sieht die Ergänzung der Untergliederung durch ein drittes Sondergebiet „SO EH 3“ vor. Im **Sondergebiet SO EH 3** sind Drogeriemärkte mit einer **Verkaufsfläche** von **maximal 700 m²** zulässig. Das Hauptsortiment von Drogeriemärkten stellen „Drogerie-/Parfümeriewaren“ dar. Dieses wird regelmä-

ßig ergänzt durch Zusatz-/Randsortimente aus unterschiedlichen Bereichen wie v.a. Lebensmittel und Getränke, Zooartikel, freiverkäufliche Arzneiwaren, Haushaltswaren, Schreibwaren, Spielwaren.

Der Umfang der Einzelhandelsverkaufsfläche im SO EH 3 wird somit unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung („Auswirkungsanalyse Ansiedlung Drogeriemarkt Rothenburg ob der Tauber“, CIMA-Beratung + Management GmbH 2023) auf 700 m² 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.

Die im Sondergebiet ansiedelnden Betriebe und Anlagen haben überdies die Einhaltung der folgenden max. zulässigen Schalleistungen nachzuweisen:

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

Emissionsfläche			Emissionskontingent	
Bereich	Bezeichnung	Größe [ha]	Tag (L _{EK} , tags)	Nacht (L _{EK} , nachts)
B-Plan XVI	SO EH 1 u. 2 u. 3	1,62	55	43

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

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.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine Vergrößerung der festgesetzten Sondergebietsfläche um rd. 920 m². Die Zunahme ergibt sich zum einen durch die Überplanung des bestehenden Wendehammers an der Planstraße A. Darüber hinaus erfolgte eine Verkleinerung der Fläche für die Regenrückhaltung zugunsten der Stellplatzanlage und der Anpassung der Sondergebietsfläche EH2 an den vorhandenen Gebäudebestand.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine angemessene Ausnutzung der in dieser Vorzugslage (Stadteingangsbereich) nur begrenzt vorhandenen Sondergebietsflächen 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 Sondergebiet zuzuordnenden Betriebs- und Gebäudetypen.

6.3. Bauweise

Für den geplanten Drogeriemarkt im SO EH 3 wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 41 m festgesetzt. Die Länge ergibt sich aus der Abgrenzung des Baufeldes.

Für die bestehenden Verbrauchermärkte im SO EH 1 und EH 2 wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 65 m bzw. 85 m beibehalten. 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.

6.4. 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.

Mit der 1. Änderung wird ein zusätzliches Baufeld für den geplanten Drogeriemarkt im SO EH3 festgesetzt. Für das SO EH1 wurde das Baufeld unverändert übernommen. Im SO EH 3 erfolgte eine Anpassung des Baufeldes an den Bestand.

Die drei 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, und zweitens eine der Nutzungsstruktur entsprechende effiziente und flächensparende Zuordnung von Gebäuden und Stellplätzen ermöglicht wird (vgl. Ausführungen zur Unterschreitung der Bauverbotszone in Kap. 5.8).

6.5. 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 Änderungsbereich parallel oder senkrecht zur Würzburger Straße (städtebaulich dominierende Achse) auszurichten sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Richtungsvorgabe sind bis zu 5 % zulässig.

6.6. Nebenanlagen

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

6.7. Stellplätze

Im Sondergebiet Nord errechnet sich für die bereits realisierten und geplanten Einzelhandelsnutzungen in einem Gesamtumfang von etwa 3.320 m² gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Rothenburg o.d.T. vom 01.02.2007 ein Mindestbedarf von insgesamt 203 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. Stellplatznachweis/-ermittlung zum Bauantrag Drogeriemarkt).

Mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes XVI Sondergebiet Nord werden 26 Stellplätze im Bestand überplant, was eine entsprechende Kompensation des Stellplatzbedarfs erfordert. In den Baufenstern sowie auf

den neu ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen „GSt“ im Sondergebiet Nord können bei Realisierung aller Einzelhandelsnutzungen und vollständiger Ausschöpfung der Stellplatzfenster maximal 169 Stellplätze (Höchstwert) untergebracht werden. Nunmehr ist geplant, die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze auf der gegenüberliegenden eingeschränkten Gewerbegebietsfläche sicherzustellen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO Stellplätze auch über den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf hinaus zulässig. Einer gesonderten Festsetzung als Fläche für Stellplätze bedarf es daher nicht.

6.8. Bauverbotszone

Laut Planzeichnung gilt für das Sondergebiet SO EH 1 entlang der St 2419 bis 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbandecke gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein Bauverbot. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten und Werbeanlagen errichtet werden.

Im Sondergebiet SO EH 3 ist in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach ausnahmsweise eine Unterschreitung der ansonsten zur St 2419 einzuhaltenden Bauverbotszone um 5 Meter auf einen Abstand von 15 m vorgesehen. Aufgrund der Planungsvorgaben vom Drogeriemarktbetreiber in Bezug auf die Tiefe der Baufläche, wird die Unterschreitung um weitere 1,30 m erforderlich. Das staatliche Bauamt Ansbach hat in der im Vorfeld erbetenen Stellungnahme vom 09.03.2023 die Unterschreitung des Abstandes als unkritisch bewertet und dem reduzierten Abstand von 13,70 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zugestimmt.

Eine ausnahmsweise Zulassung dieser Unterschreitung ist mit der Lage des Standortes im Innenbereich und einer damit verbundenen besseren baulichen Fassung des Straßenraumes begründet. Dies wirkt sich günstig auf das Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer aus, d.h. die Würzburger Straße wird vom motorisierten Verkehrsteilnehmer stärker als städtische Straße, denn als „Ein- oder Ausfallstraße“ wahrgenommen.

6.9. Verkehrsflächen/ Geh- und Fahrrecht

Gegenüber dem ursprünglichen Erschließungskonzept ergibt sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Wegfall des bestehenden Wendehammers an der Planstraße A. Innerhalb des Sondergebietes erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche. Dieses Geh- und Fahrrecht gewährleistet die Durchfahrt / Durchwegung über die private Grundstücksfläche/ Parkplatz

und ermöglicht die Zufahrten in das Sondergebiet von den außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Planstraßen A und B.

6.10. Öffentliche Grünflächen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser entsprechend des erforderlichen Bedarfs reduziert. Eine Teilfläche wird dem Sondergebiet zugeordnet und mit der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen entsprechend der gegebenen Nutzung belegt. Die verbleibende Fläche soll der Eingrünung der Stellplatzanlage dienen und wird als öffentliche Grünfläche mit einer zusätzlichen Pflanzbindung festgesetzt.

6.11. Grünordnung und Artenschutz/ Ausgleich

Für den Änderungsbereich finden folgende textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Anwendung:

- Fläche **A**: Entwicklung eines **Gewässersaums** durch **Pflanzung von Sträuchern** auf den das RRB umgebenden Flächen (= Maßnahmenfläche)
- **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 m² Grundstücksfläche Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum; die unter Nr. 3 angepflanzten Einzelbäume werden angerechnet (46 zusätzliche Einzelbaum)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird folgende Ergänzungen vorgenommen:

- **Eingrünung der Stellplatzanlage**

Auf der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist zur Eingrünung der Stellplatzanlage je angefangene 100 qm 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste II zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 3 qm Fläche ein Strauch der Pflanzliste III zu pflanzen.

Daraus ergeben sich die Pflanzung von mindestens drei hochstämmigen Laubbäumen sowie rd. 100 Sträuchern, die eine sinnvolle Ergänzung der übrigen Begrünungsmaßnahmen ergeben.

Die Festsetzungen zum Mindeststammumfang, der Verwendung gebietstypischer standortgerechter Arten sowie die festgesetzten Pflanzlisten finden weiterhin Anwendung.

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“.

AUSGLEICHSBEDARF UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden durch Konzentration der Vorhaben auf einen bestmöglichen Makrostandort sowie durch die getroffenen Festsetzungen (z.B. Erhalt und Fortentwicklung von Grünstrukturen, verzögerte Ableitung Oberflächenwasser) die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt deutlich **gemindert**.

Rein rechnerisch beträgt der trotz dieser Minderungsmaßnahmen noch verbleibende **Bedarf an Ausgleichsflächen rd. 0,71 ha**. Etwa 3/4 dieses Ausgleichsflächenbedarfs werden durch Maßnahmen **innerhalb** des Plangebiets, d.h. eingriffsnah durch die getroffenen Pflanzmaßnahmen abgedeckt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen durch Ergänzung der Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes um 15 Stellplätze (187,50 m²). Zudem wurde das SO EH2 im Bereich des bestehenden REWE-Marktes an den Gebäudebestand angepasst und zu Lasten des geplanten Gehölzsaums am RRB um rd. 40 m² vergrößert. Zum Ausgleich können innerhalb des Änderungsbereiches die Pflanzgebote der Eingrünung der Stellplatzanlage herangezogen werden. Die Fläche hat eine Größe von rd. 312 m² und ist mit mindestens 3 hochstämmigen Laubbäumen und rd. 100 Sträuchern zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund der Errichtung eines zusätzlich relativ großflächigen Baukörpers auf bisher für Stellplätze genutzten Flächen eine weitere Veränderung der Temperatur-, Luftfeuchtigkeits- und Windverhältnisse zu erwarten. Eine Minderung dieser Auswirkungen ist nur durch Ergänzung der Grünstrukturen durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erzielen. Zudem sollte die sinnvolle Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünungen in Betracht gezogen werden.

ARTENSCHUTZ

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft zu rd. 92,7 % als „gering“ oder „nicht gegeben“ eingestuft. Für weitere 6,3 % wird ausgesagt, dass im Zuge der Bauleitplanung die Sicherung bzw. der Erhalt und

eine Fortentwicklung vorgesehenen werden (Grünzäsur am Südrand mit mittlerer Bedeutung). Darüber hinaus sind keine Vorkommen geschützter Arten bekannt, entsprechend wurde von einer faunistischen Untersuchung abgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich geringfügig in Biotopstrukturen eingegriffen, die bisher als begleitende Grünstrukturen innerhalb der Stellplatzanlagen vorhanden waren. Darüber hinaus ist geplant, Stellplätze auf dem benachbarten GE auf einer bisher vollständig mit Schottertragschicht bedeckten Fläche herzurichten. Grundsätzlich ist jedoch mindestens ein potenzielles Auftreten europarechtlich geschützter Vogelarten anzunehmen. Auf Grund dessen wird die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

H 01 Baufeldräumungen, Erdarbeiten und Rodung von Gehölzen im Plangebiet der 1. Änderung sind außer der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann es zur Beseitigung einzelner Gehölze und weiterer Vegetationsstrukturen kommen. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen und damit zu einem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Die Maßnahme dient dazu, diese Tötung und Schädigung und damit das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.12. Gültigkeit der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes XVI

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes XVI - Sondergebiet Nord ausschließlich ergänzt. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes XVI - Sondergebiet Nord gelten, somit auch für den Änderungsbereich der 1. Änderung.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die nachfolgenden Aussagen zur Ver- und Entsorgung konzentrieren sich auf die noch zu erschließende Teilfläche des Änderungsbereiches, d.h. auf das „SO EH 3“.

GAS-, WASSER-, STROM- UND TELEKOMMUNIKATIONSVERSORGUNG

Die Versorgung der bestehenden und des geplanten Gebäudes des Drogeriemarktes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch Verlegung von Versorgungslei-

tungen in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und durch Anschluss dieser Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz (Dieselstraße). 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.

ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan einbezogen. Innerhalb des Plangebietes hat die Entwässerung im **Trennsystem** zu erfolgen.

Zur abwassertechnischen Entsorgung ist ein Schmutzwasserkanal verlegt, der an das bestehende Kanalnetz in der Dieselstraße (Mischwasserkanal) angeschlossen ist.

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 bzw. des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet nicht möglich.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher über ein am Ostrand des Sondergebiets bereits angelegtes Regenrückhaltebecken gesammelt und dann verrohrt über das Flst. 2625 (Wirtschaftsweg) verzögert in den Vorfluter eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken soll möglichst naturnah gestaltet und durch Pflanzmaßnahmen sowie einen Gewässersaum in seine Umgebung eingebunden sein.

Im Zuge der Erstellung des Regenrückhaltebeckens erfolgten bereits 2012 Abstimmungen mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Rothenburg, in deren Ergebnis eine Verkleinerung der Fläche und eine größere Tiefe der Rückhaltefläche bei gleichbleibendem Rückhaltevolumen realisiert wurden.

7.1.2. Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Verschlechterung der Immissionssituation für die benachbarte Bebauung:

So verursachen die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes und die Ergänzung eines zusätzlichen Baufeldes für das SO EH 3 keine Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung führen können. Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die festgesetzten Werte der Lärmkontingentierung nachweislich nicht überschritten werden.

8. STÄDTEBAULICHE BILANZ

Mit der 1. Änderung wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ wie folgt modifiziert:

	Änderung
Sondergebiet	+921 m ²
Verkehrsfläche	- 483 m ²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (<i>Fläche für die Entwicklung eines Gewässersaums</i>)	- 750 m ² (-368 m ²)
Grünfläche	+312 m ²

Innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich folgende Flächenanteile:

Nutzung	Fläche	Anteil
Änderungsbereich	17.172 m²	100,0 %
Gesamtfläche SO EH 1 <i>ddavon Baufenster SO EH 1</i>	2.604 m ² 2.072 m ²	15,2 %
Gesamtfläche SO EH 2 <i>davon: Baufenster SO EH 2</i> <i>davon: Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit</i>	11.640 m ² 3.638 m ² 1.415 m ²	67,8 %
Gesamtfläche SO EH 3 <i>davon: Baufenster SO EH 3</i>	1.947 m ² 1.514 m ²	11,3 %
Grünfläche (D)	312 m ²	1,8 %
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	669 m ²	3,9 %

9. VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1) Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes XVI - Sondergebiet Nord

Der Stadtrat Rothenburg hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ergänzung der folgenden Schritte erfolgt im weiteren Verfahren