

**„Bebauungsplan Nr. XXIV
Sondergebiet Bodelschwinghstraße“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Stadt Rothenburg ob der Tauber
Gemarkung Rothenburg ob der Tauber**

**A. Begründung
Teil I**

**Allgemeine Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Entwurf

Fassung: 07.01.2016



**Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt**

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

A) Allgemeine Begründung	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	3
a) Standortentscheidung.....	3
b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013	4
c) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes (Rplan) Westmittelfranken (8)	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand.....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung	5
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung	6
6. Schutzgebiete.....	6
7. Baugrund.....	6
8. Verkehrserschließung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
a) Fernmeldeanlagen:.....	6
b) Trink- und Löschwasserversorgung:	6
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:	7
d) Stromversorgung:.....	7
10. Immissionsschutz:	7
11. Altlasten	8
12. Brandschutz	8
13. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	8
14. Grundwasser	8
15. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete	8
16. Flächenbilanz	8
17. Verfahren; Vorhaben- und Erschließungsplan; Durchführungsvertrag.....	9
B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung.....	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise und Baugrenzen	10
4. Stellplatzbedarf.....	10
5. Werbeanlagen	10
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten	10
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude.....	11
8. Immissionsschutz	11
9. Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen	11
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur	11
11. Ökologischer Ausgleich.....	12
12. Leitungsverlegung	12
C) Anlagen und Bestandteile der allgemeinen Begründung.....	12
Anlage 1 – Baugrunduntersuchung der M&P Ingenieurgesellschaft vom November 2012	
Anlage 2 – Verkehrstechnische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser Schlussbericht vom März 2014	
Anlage 3 – Bemessung des Regenrückhalterausms der Oberflächenniederschläge der.....	
M&P Ingenieurgesellschaft vom 20.11.2015	
Anlage 4 – Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, IfB Sorge vom 11.11.2014	

A) Allgemeine Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben zu schaffen ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauBG als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den örtlichen Bauvorschriften notwendig.

2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

a) Standortentscheidung

Der Stadtrat der Stadt Rothenburg ob der Tauber hat in seiner Sitzung vom 27.09.2012 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 2256/1, 2260/1, 1362/9 und Teilflächen von 2258/3, 2259/3 und 1362 an der Bodelschwinghstraße und der Bensenstraße das Bebauungsplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB einzuleiten. Die Bezeichnung lautet „Bebauungsplan Nr. XXIV – Sondergebiet Bodelschwinghstraße“.

Es handelt sich dabei um ehemalige Betriebsgebäude, Gleisanlagen und Parkplätze der Fa. Elektrolux sowie um städtische Parkplätze, Grün- und Straßenflächen im Bereich des Knotens Bensen-/Bodelschwinghstraße

Geplant ist der Neubau zweier moderner und kundenfreundlicher Lebensmittel-Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche für einen Edeka-Center von 2.500 m² mit einem Backshop mit Cafe mit ca. 160m² davon 40 m² VK, sowie für einen Aldi-Markt von 965 m² einschl. der notwendigen Erschließungsflächen und Stellplätzen.

Ausschlaggebend hierfür ist die Verpflichtung der Stadt Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ziel ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln für die Bürger von Rothenburg ob der Tauber.

Der geplante Standort liegt im Zentrum Rothenburgs an der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2419. und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

In diesem Zusammenhang wird der Knoten Bensen-/ Bodelschwinghstraße zum Kreisverkehr ausgebaut und erweitert und mit Fußgängerquerungen zur besseren Erreichbarkeit der Verbrauchermärkte ausgebaut.

Zwei bisherige Verbrauchermärkte im Umfeld werden dafür geschlossen.

Ein Aldi-Markt in der Erlbacher Str. 80 mit einer VK von 700 m² .

Ein Edeka-Markt in der Widmannstr. 13 mit einer VK inkl. Bäcker von 833 m² und einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.172 m².

Es ist angedacht auch den Edeka-Markt in der Ansbacher Str. 15f, bei einem nicht mehr rentablen Betrieb, zu schließen, mit einer VK von 1.088 m²

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Hinsichtlich öffentlicher Verkehrsmittel ist das Planungsgebiet durch Buslinien mit dem Stadtkern und den angrenzenden Wohngebieten verbunden. Die nächste Bushaltestelle an der Bensenstraße ist nur ca. 100 m entfernt

b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013

- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, kommt eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (LEP B VI 1. Grundsatz).
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1, Ziel).
- Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (LEP B VI, 1.1. Grundsatz).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI, 1.1. Ziel)
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiterentwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben (LEP A I, 4.2.1 Grundsatz).
- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Kernstädten und den übrigen Gemeinden und, soweit erforderlich, eine übergemeindliche Abstimmung, sind bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind bei Bedarf die Nutzung von Kooperationsmöglichkeiten und gemeindeübergreifende Möglichkeiten anzustreben (LEP A I, 4.2.3 Grundsatz).
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden (LEP B II, 1.2.1.1 Ziel).
- [...] der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, soll sichergestellt werden (LEP, B II 1.2.1.1, Grundsatz).
- Es ist anzustreben dass, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP B II, 1.2.1.1 Grundsatz).
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in den Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. [...] Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die

Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortiment verkauft werden bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchsten 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich [...] abschöpfen [...]“ (Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 1-2 LEP).

c) **Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes (Rplan) West-Mittelfranken (8)**

- In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung von Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer (RP 8 Teil B II 1.1 (G))
- Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch in dünner besiedeltem ländlichen Raum hinzuwirken und dies über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen (RP 8 Teil B II 2.1.1 (Z)).
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt werden sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (Z). Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G).
Einer Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (RP 8 Teil B V. 1.3).

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht**

Ein Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Rothenburg ob der Tauber wurde im Jahr 1998 ausgearbeitet (genehmigt: 18.04.1999, Rechtskraft: 20.05.1999)
Die Sondergebietsfläche ist im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

4. **Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung**

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,85 ha. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2256/1, 2260/1, 1362/9 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 2258/3, 2259/3 und 1362 der Gemarkung Rothenburg ob der Tauber.

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum Rothenburgs an der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2419. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein best. Mischgebiet mit weitgehend gewerblicher Nutzung
- Im Osten von der bebauten Ortslage Rothenburg ob der Tauber als Mischgebiet
- Im Süden durch ein best. Gewerbegebiet
- Im Westen durch Bahnanlagen mit anschließenden Parkplatz- und Grünflächen

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB Teil II dieser Begründung.

6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

7. Baugrund

Vom Büro der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Projektnummer 12 506 v. Nov. 2012). Diese ist **Anlage 1** und Bestandteil der allgemeinen Begründung. Auf die bautechnischen Empfehlungen in der baugrundgutachterlichen Stellungnahme wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt durch zwei neu zu bauende Zufahrten auf die Bodelschwinghstr.. Damit verbunden ist der Ausbau des Knotens Bensen-/Bodelschwinghstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs sowie eine bessere rad- und fußläufige Anbindung der Verbrauchermärkte durch Geh- und Radwege. Die verkehrstechnische Untersuchung der Brillon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Schlussbericht vom März 2014, ist **Anlage 2** und Bestandteil der allgemeinen Begründung.

9. Ver- und Entsorgung

a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird von den bereits in der Bodelschwinghstraße und Bensenstraße befindlichen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die notwendigen Leitungen können in den neu herzustellenden Erschließungsanlagen verlegt werden.

b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber sichergestellt.

Die neu zu bauenden Leitungen können an die in der Bodelschwinghstr. und der Bensenstraße befindlichen Leitungen angeschlossen werden.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können. (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toiletten-spülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind Anschlüsse an das best. Kanalnetz in der Bodelschwinghstraße und der Bensenstraße herzustellen

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird über einen Regenrückhalteraum gedrosselt abgeführt.

Vom Büro der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen wurde eine Bemessung des Regenrückhalteriums der Oberflächenniederschläge erstellt (Projektnummer 12 50 601 vom 20.11. 2015).

Diese ist **Anlage 3** und Bestandteil der allgemeinen Begründung.

Priorität hat nach § 3 Abs. 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Aufgrund der beengten Verhältnisse bezüglich der Eingrünung wurde gegenüber einem Rückhaltebecken ein Regenrückhalteraum gewählt um dort eine gedrosselte Abgabe zu ermöglichen.

Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit entsprechend großen Fugen auszuführen.

d) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch ein entsprechendes Erdkabel sichergestellt. Die Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber werden bei Bedarf eine neue Transformatorenstation einrichten.

10. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der Bodelschwinghstraße und der Bensenstraße, der Eisenbahn und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm wurde durch das Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg mit Datum vom 11. Nov. 2014 erstellt. Diese ist **Anlage 4** und Bestandteil der allgemeinen Begründung.

11. Altlasten

Altlasten in den bestehenden, zum Abbruch vorgesehenen, Gebäuden sind nicht auszuschließen. Wenn erforderlich, sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen. Für den notwendigen Rückbau der Gleisanlagen wurden Untersuchungen vom Büro der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen durchgeführt. Siehe dazu Kostenschätzung Rückbau/Gleisanlage/Weiche (Projektnummer 12 506 v. Nov. 2012). Diese ist **Anlage 2** und Bestandteil der Begründung.

12. Brandschutz

Die Zufahrt zu den Grundstücken muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden.

13. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

14. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Vom Büro der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Projektnummer 12 506 v. Nov. 2012). Diese ist **Anlage 1** und Bestandteil der allgemeinen Begründung.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten am 27.09.2012 wurde bis zu einer maximalen Endteufe von 3,5 m ü. GOK kein Grundwasser angetroffen

15. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind.

16. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan	18.535 m ²
Fläche für SO – Verbrauchermarkte mit Erschließung GRZ 0,85	13.913 m ²
Öffentliche Grünflächen	317 m ²
Private Grünflächen	2.442 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.863 m ²

17. Verfahren; Vorhaben- und Erschließungsplan; Durchführungsvertrag

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB wurde im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Das beabsichtigte Vorhaben wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert, der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus (genaue Bezeichnung der Planteile). Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, hat die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH als Vorhabenträger mit der Stadt Rothenburg einen Durchführungsvertrag geschlossen.

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen. Er wird deshalb als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen baulichen Anlagen dienen dazu, den Neubau zweier moderner und kundenfreundlicher Lebensmittel-Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche für einen Edeka-Center von 2.500 m² mit einem Back-Shop mit Cafe mit ca. 160 m², sowie für einen Aldi-Markt von 965 m² einschl. der notwendigen Erschließungsflächen und Stellplätzen zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzungen dienen dazu, die einzelhandelsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu beschränken und eine städtebauliche Verträglichkeit sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch die Bebauung möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die EFH darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen. In diesen Bereichen (SO) sind somit auch Gebäude möglich, die über 50 m Länge aufweisen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert. Im SO werden Sonderflächen festgesetzt, auf denen die Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradständer zulässig.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Als Teil der Festsetzungen zur Höhenlage (Örtliche Bauvorschriften Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen) werden Aufschüttungen und Abgrabungen im Umfang bis zu 1,0 m gerechnet ab vorhandener Geländeoberfläche zugelassen.

4. Stellplatzbedarf

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für die Pflanzgebote gelten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Stadt Rothenburg o.T.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze pro Verbrauchermarkt anzulegen
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 12 m² pro Gebäudeseite je Betreiber und höher als 8 m ausgeführt werden. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 11 m zulässig, Fahnen bis zu einer Höhe von 8 m.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Flachdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Begründung

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und -bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und -einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern bis zu einer Aufständigung von max. 20° zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Stadt auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Stadt zu treffen.

8. Immissionsschutz

Eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm wurde durch das Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg mit Datum vom 11. Nov. 2014 erstellt. Hiernach hält das Vorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte ein, wenn die festgesetzten baulichen Maßnahmen im Bereich der Parkplätze umgesetzt werden. Ergänzende Regelungen können in der Baugenehmigung getroffen werden.

9. Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen

Mit der Festlegung von Pflanzgebieten pfg1 bis pfg3 soll deren Verwirklichung gesichert werden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die direkte Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

11. Ökologischer Ausgleich

Der Eingriff in das Schutzgut Arten/Biotop führt zu einem Kompensationsbedarf von 4.125 m². Der Ausgleich erfolgt über eine Ersatzzahlung gem. § 15 Abs. 6 Satz 1 und 2 BNatSchG da es dem Verursacher nicht möglich ist, sich die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke zu beschaffen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

- Baufeldräumung im Eingriffsraum: im Zeitraum zwischen Okt. und Ende Februar
- ökologische Baubetreuung durch einen Fledermausexperten während der Baufeldräumung
- ökologische Baubetreuung durch einen Fledermausexperten während der Abrissarbeiten

12. Leitungsverlegung


Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung

Die Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteil der allgemeinen Begründung.

Rothenburg ob der Tauber, den _____ .2016

.....
Walter Hartl
Oberbürgermeister


.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt