



# Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ und Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung

26. März 2019



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ und Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplans

Informationsveranstaltung am 26.03.2019 im Rathaus Wurmlingen

- 1 18:00 Uhr Begrüßung durch Herrn OV Schöllkopf
- 2 18:05 Uhr Vorstellung und Erläuterung der Sachlage
  - Ausgangslage / Planungsanlass
  - übergeordnete Planung / Rechtszustand / FNP-Änderung
  - Bebauungskonzept
  - weiteres Vorgehen
- 3 18:45 Uhr Rückfragen, Anregungen und Diskussion
- 4 19:30 Uhr Ende der Veranstaltung

ca. 45 Minuten  
Information

ca. 45 Minuten  
Diskussion



## Das Bebauungsplanverfahren





## Verfahrensstand Bebauungsplan

20.10.2016	OR	Beratung zu Standorten für einen Nahversorgungsmarkt
18.10.2018	OR	Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans
23.10.2018	GR	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
12.02. - 15.03.2019		Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung (Fristverlängerung bis einschl. 22.03.2019)
26.03.2019 (heute)		Informationsveranstaltung Protokoll der Veranstaltung und der Stellungnahmen (Wortmeldungen)
		Zusätzlich können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Ortschaftsverwaltung oder beim Stadtplanungsamt bis zum 12.04.2019 abgegeben werden.

nächster Verfahrensschritt:

NN.NN.2019	OR	Empfehlungsbeschluss für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans
NN.NN.2019	GR	Auslegungsbeschluss



## Verfahrensstand FNP-Änderung Nr. 44

- 04.02.2019            gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:  
                         Änderungsbeschluss
- 12.02. - 15.03.2019    Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung  
                         (Fristverlängerung bis einschl. 22.03.2019)
- 26.03.2019 (heute)    Informationsveranstaltung  
                         Protokoll der Veranstaltung und der Stellungnahmen (Wortmeldungen)
- Zusätzlich können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der  
Ortschaftsverwaltung oder beim Stadtplanungsamt bis zum 12.04.2019  
abgegeben werden.
- nächster Verfahrensschritt:
- NN.NN.2019            gemeinsamer Ausschuss: Auslegungsbeschluss
- NN.NN.2019            öffentliche Auslegung



Plangebiet





## Plangebiet

Ortseinfahrt von Osten - aus Richtung Hirschau



Fotos von September 2016



## Plangebiet

Zufahrt zur Uhlandhalle





## Plangebiet

Blick vom Kapellenberg





## Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abgrenzungsplan vom  
09.10.2018





## Verfahren

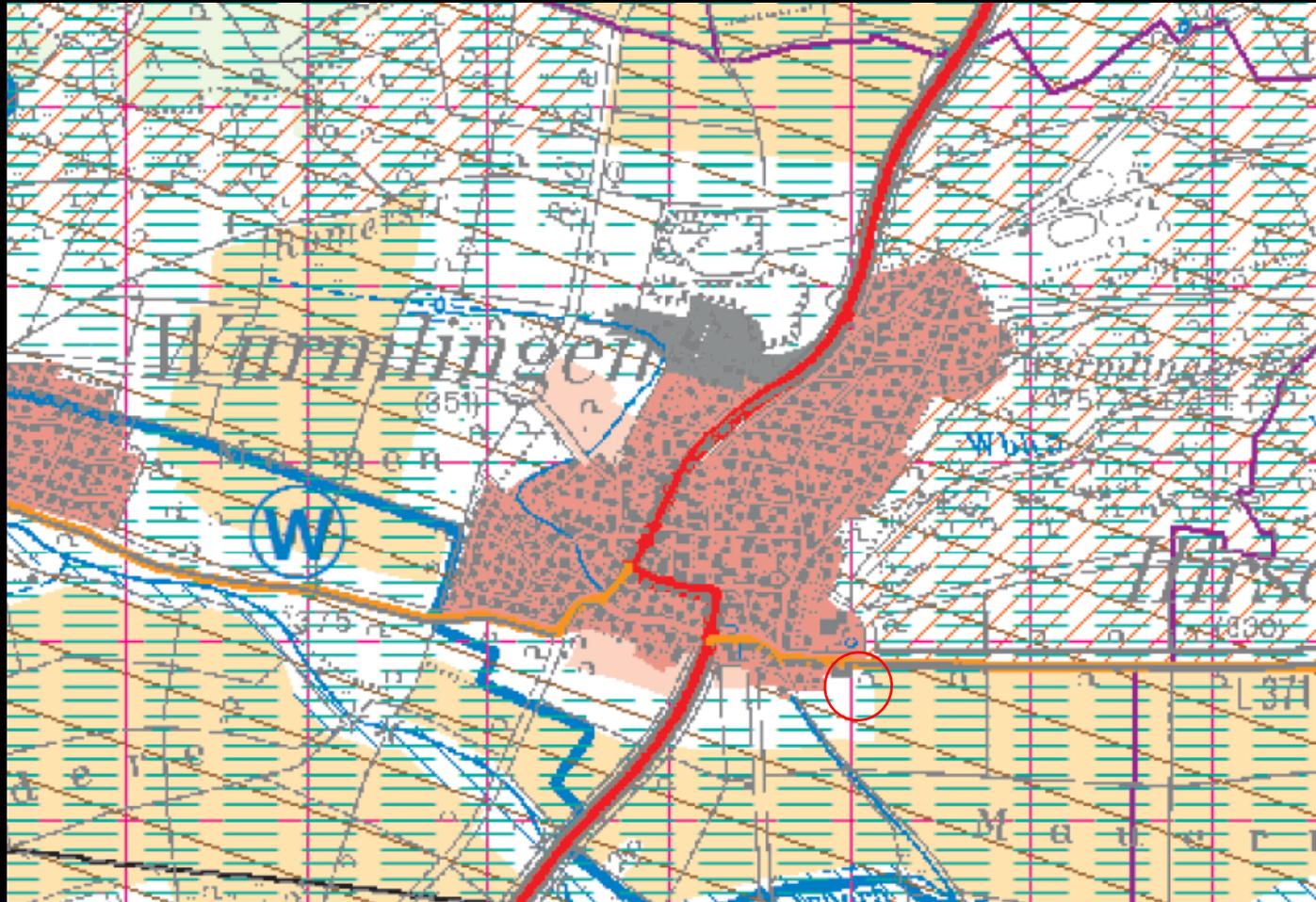
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.



## Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Regionalplan  
Neckar-Alb

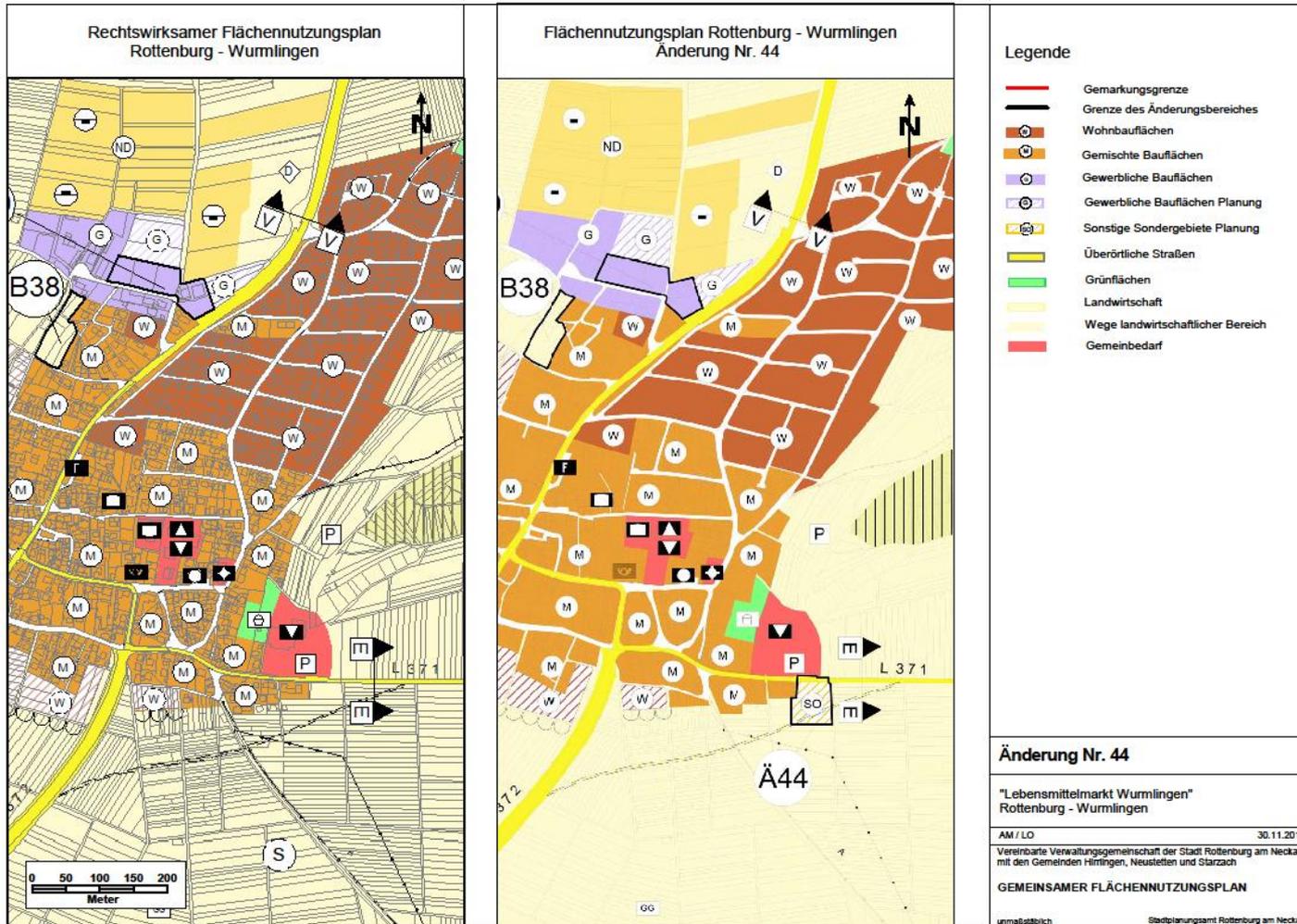
- Regionaler  
Grünzug
- Gebiet für  
Erholung
- Gebiet für  
Bodenerhaltung





Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Flächennutzungsplan  
Änderungsbeschluss vom 04.02.2019





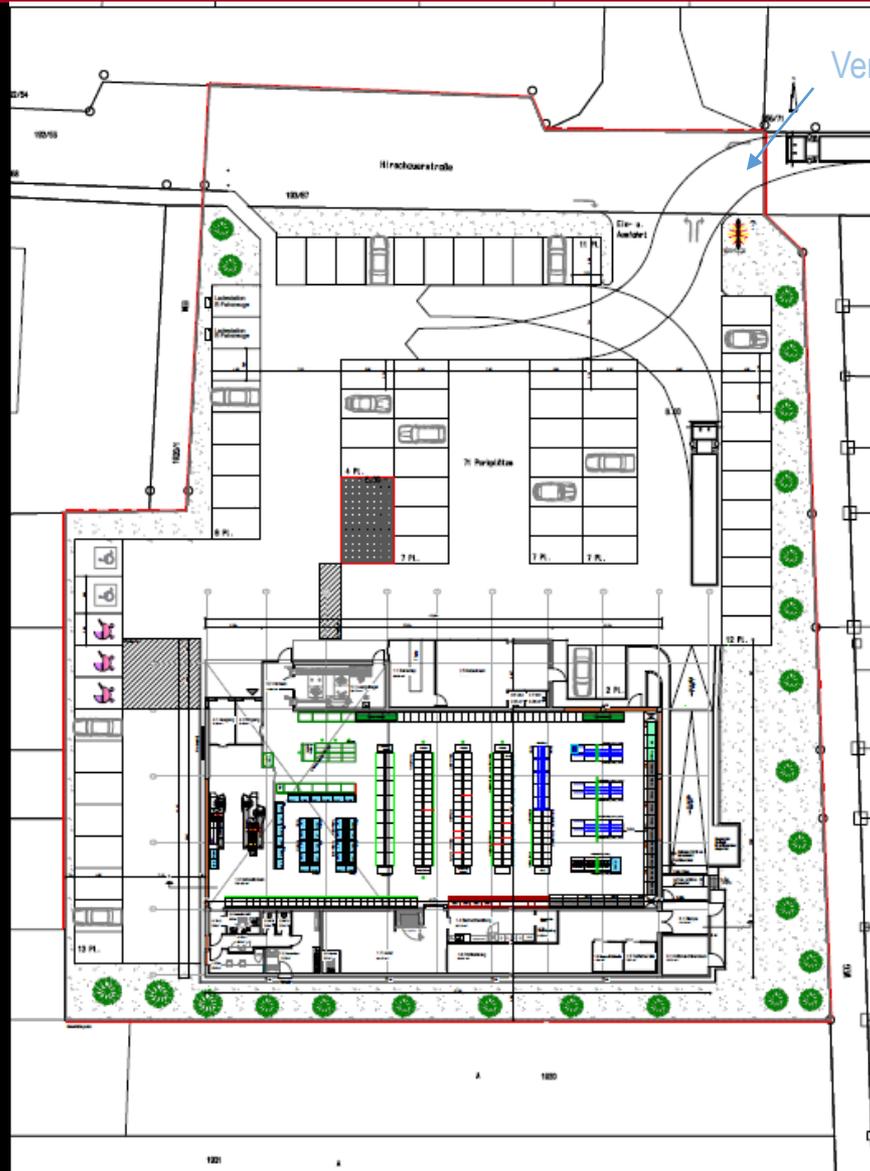
## Planungskonzeption

Entwurf  
Panzer und Oberdörfer  
Freie Architekten

Planstand 31.01.2019

Lageplan Parkplatz

Grundriss Erdgeschoss





## Planungskonzeption

Entwurf  
Panzer und Oberdörfer  
Freie Architekten

Planstand 31.01.2019

Grundriss Erdgeschoss

Verkaufsfläche



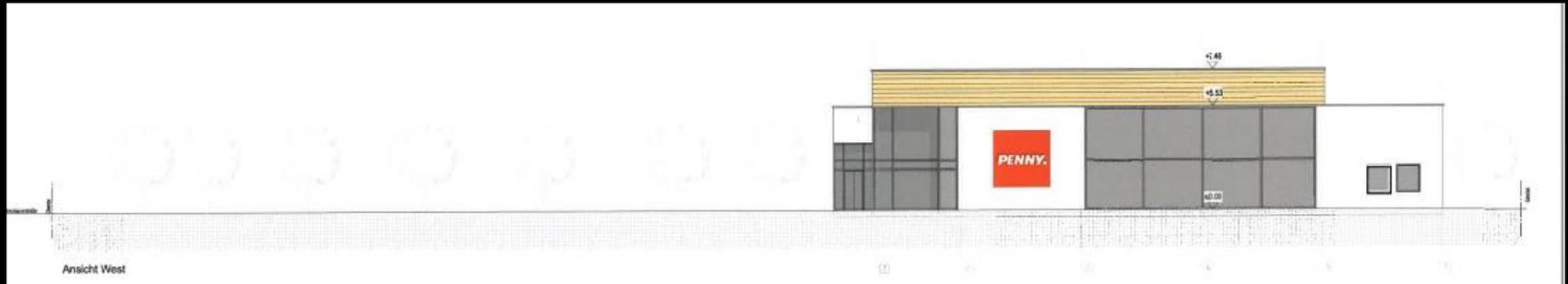


## Planungskonzeption

Entwurf  
Panzer und Oberdörfer  
Freie Architekten

Planstand 31.01.2019

Ansichten

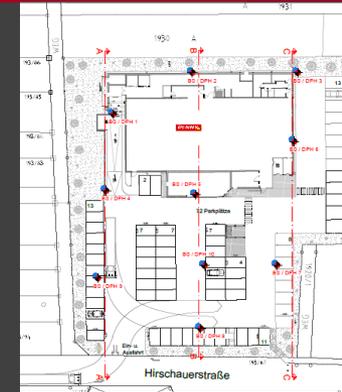




## Gutachten

### Baugrunduntersuchung

10 Bohrsondierungen bis 4 m Tiefe und 10 Rammsondierungen bis 5,50 m u. GOK:  
3 Schichten unterhalb des Oberbodens  
keine erkennbare Schadstoffbelastung



- Oberboden  
→ Mutterboden  
ca. 0,2 m mächtig; schwach tonig bis tonig, schwach schluffig bis schluffig, teilw. schwach sandig mit humosen Anteilen, steife bis halbfeste Konsistenz
- Talauen-Tone (Schicht 1)  
→ schlechte Tragfähigkeit  
→ Wasserstauer  
ca. 0,9 m - 2,6 m mächtig; schluffig, teilw. schwach sandig bis kiesig, steife bis halbfeste Konsistenz → weiche bis steife Tone; tonige Schicht bei 1,1 m bis 2,6 m Tiefe
- Talauen-Lehme (Schicht 2)  
→ schlechte Tragfähigkeit  
ca. 0,8 m - 2,9 m mächtig, schwach kiesig, schwach toniger schluffiger Sand, weiche Konsistenz; in zunehmender Tiefe sehr feinkörnig, tonartig → Lehme
- Kiese der Neckar-Jungterrassen (Schicht 3)  
ab Tiefe 3,2 m - 4,1 m u. GOK, sandig, schwach schluffig, schwach toniger Kies, mitteldicht bis dicht gelagert; stellenweise freies Grundwasser

→ Zusatzmaßnahmen zur Gründung erforderlich

→ keine Eignung für Versickerung



## Gutachten

### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Analyse der Nutzungs- und Habitatstrukturen (Datenrecherche und Geländebegehung)

- keine Betroffenheit für die Artengruppen Fledermäuse und europarechtlich geschützte Säugetiere
- keine Lebensraumstrukturen für die europarechtlich geschützte Zauneidechse und für Amphibien
- keine Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten oder weiterer wirbelloser Arten
- keine Hinweise auf europarechtlich geschützte Pflanzenarten
- Lebensraumbedingungen für europarechtlich geschützte Vogelarten des Offenlandes  
→ Vogelkartierung

### Europäische Vogelarten: Nachweis von 21 Arten

- Brutvorkommen von 7 Vogelarten (Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen; Star: in Ba-Wü nicht gefährdet, jedoch bundesweit)  
→ Empfehlung: Nistkästen
- Einzelreviere von ubiquitären Vogelarten (Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen: weit verbreitet, nicht gefährdet, tolerant gegenüber Störungen, mögliche Ersatzhabitats in näherer Umgebung)  
→ Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit entsprechend gesetzlich festgelegtem Zeitraum

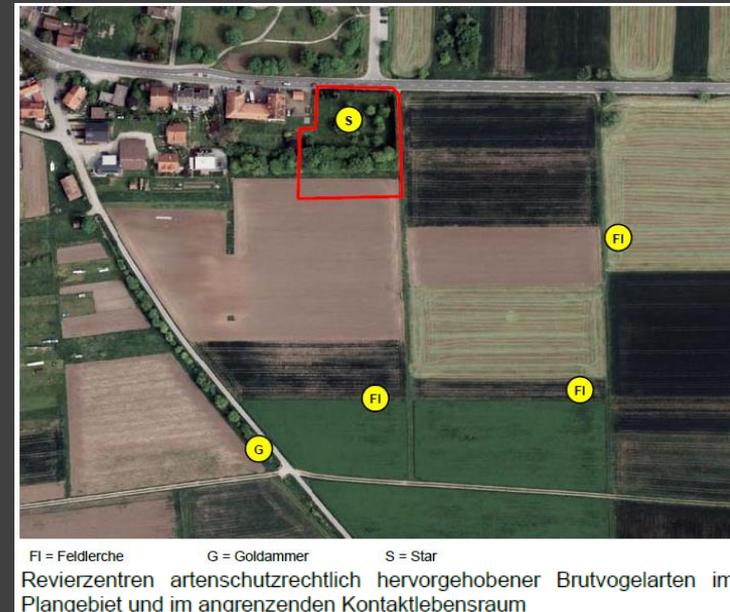


## Gutachten

### Artenschutzrechtliche Untersuchung

#### Europäische Vogelarten:

- Brutvogelarten der angrenzenden offenen Feldflur:  
Feldlerche (nächstgelegenes Revier ca. 140 m entfernt) und  
Goldammer (Brutgehölz ca. 170 m entfernt)  
→ keine Störungen zu erwarten  
→ Empfehlung: keine hohen Bäume am  
südlichen und östlichen Plangebietsrand



- Nahrungsgäste in angrenzenden Kontakträumen: Bachstelze, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke

→ keine artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, keine CEF-Maßnahmen erforderlich

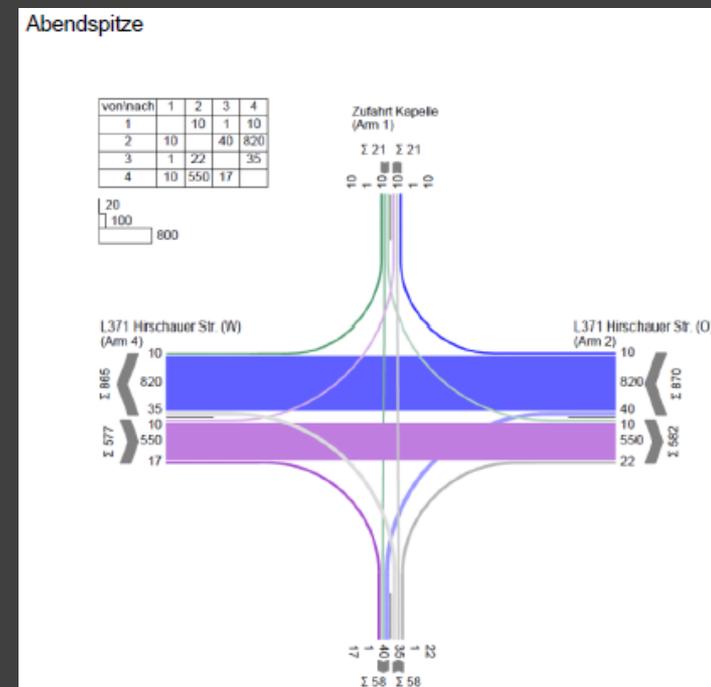
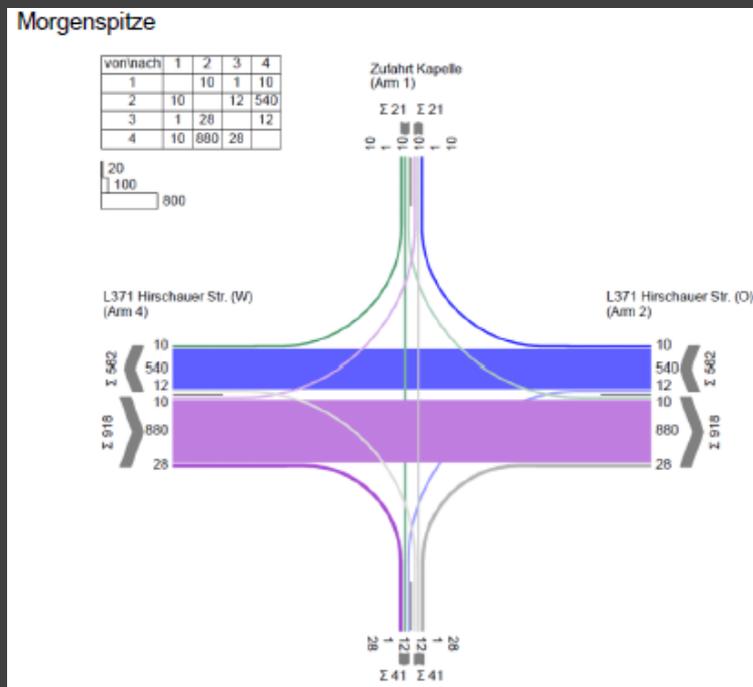


## Gutachten

### Verkehrstechnische Untersuchung

Überprüfung der Anbindung und Nachweis entsprechender Verkehrsqualitäten

- Darstellung der Verkehrsbelastungen in sog. Stromlinienplänen



- Eingangsdaten:  
Bestandsbelastungen Knotenpunkt L 371/L 372 (März 2015), prognostizierte 600 Pkw-Kunden, angenommene 20 Pkw/h zur Uhlandhalle, prozentuale Verteilung Kundenverkehre: 8% für Morgenspitze und 11% für Abendspitze; unberücksichtigt: Mitnahmeeffekt, Verkehrsreduzierung in Folge Fertigstellung B 28

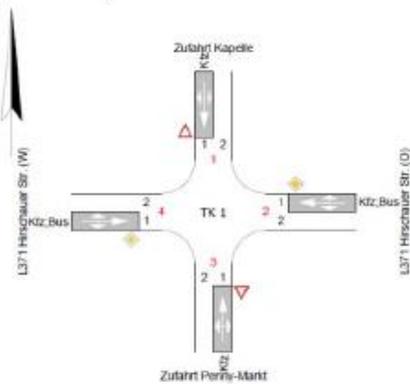


## Gutachten

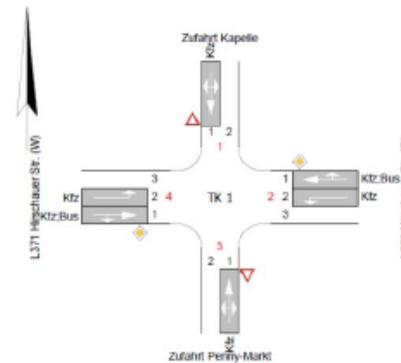
### Verkehrstechnische Untersuchung

- Bewertung der Verkehrsqualität für drei Varianten von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage (Qualitätsstufen A - F)

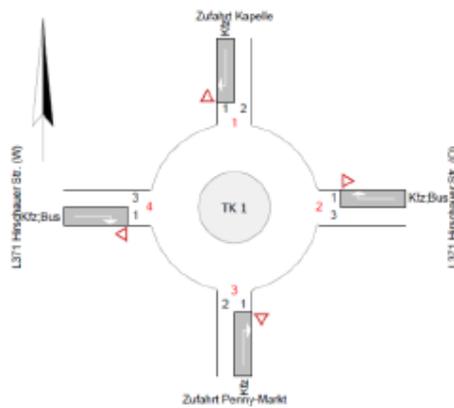
Variante 1: vierarmiger Knotenpunkt ohne Ausbau i.Z. der L 371



Variante 2: vierarmiger Knotenpunkt mit Anordnung von kurzen Linksabbiegespuren in Richtung Penny-Markt und Parkplatz



Variante 3: Kreisverkehr





## Gutachten

### Verkehrstechnische Untersuchung

- Berechnungsergebnisse (ohne Einfluss anderer Knotenpunkte)
  - Variante 1: höchste Stufe A für die Hauptrichtungen, Stufe D für die Nebenrichtungen, insb. aus dem Markt: mittlere Wartezeit ca. 38 sec. in abendlicher Spitzenstunde
  - Variante 2: ähnlich, in gleichen Qualitätsstufen
  - Variante 3: gute Verkehrsqualität (A und B); wird jedoch nicht weiterverfolgt
- Einfluss anderer Knotenpunkte
  - Pulk-Bildung von Fahrzeugen aus Richtung Rottenburg durch Teilsignalisierung Knoten L 371 Uhlandstraße/L 372 Thomas-Bengel-Straße und Fußgänger-Lichtsignalanlage Höhe Einmündung Hirschauer Straße
  - Pulk-Bildung aus Richtung Hirschau durch mehrere Fußgänger-Lichtsignalanlagen innerhalb der Ortsdurchfahrt
  - Rückstauungen in Richtung Rottenburg durch die Signalisierungen → bei Stau eher Einlass einbiegender Fahrzeuge



## Gutachten

### Auswirkungsanalyse

Beurteilung der Auswirkungen durch einen neuen Lebensmittelmarkt (Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“) mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

(Begehungen, Infos zur Kaufkraftkennziffer, aktuelle Bevölkerungs- und Handelsdaten)

### Grundlagen

- Makrostandort Rottenburg am Neckar (Mittelzentrum) mit geringer Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich (275 m<sup>2</sup> VK/1.000 EW; Bundesdurchschnitt: 432 m<sup>2</sup>)  
→ deutliche Entwicklungspotenziale, v.a. in den Stadtteilen
- Mikrostandort „Hirschauer Straße“: Nähe zu Wohnbereichen, fußläufige Erreichbarkeit  
→ Nahversorgungsfunktion für wohnortnahe Grundversorgung  
→ keine überörtliche Versorgungsfunktion

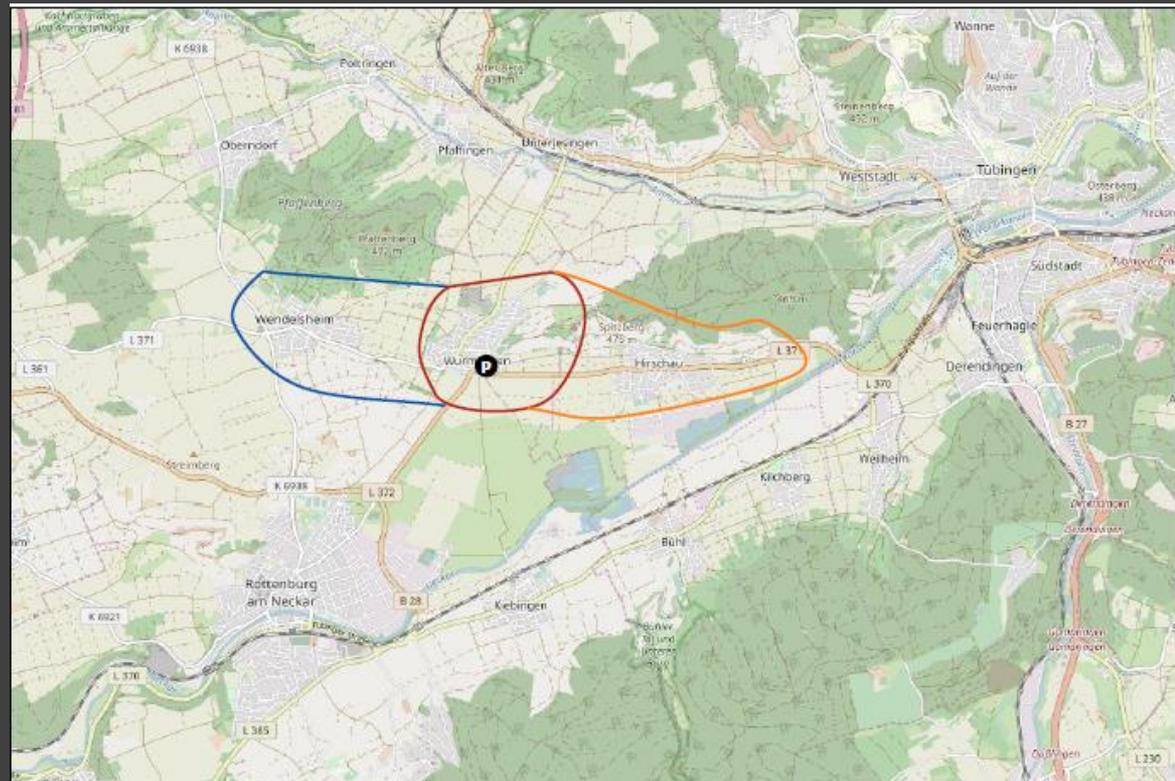


## Gutachten

### Auswirkungsanalyse

#### Einzugsgebiet und Kaufkraft

- Wurmlingen
- Wendelsheim
- Hirschau (Tübingen)  
→ rd. 7.550 Einwohner,  
davon ca. 4.250 (56%) in der  
Stadt Rottenburg am Neckar



- Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel: ca. 16,8 Mio €

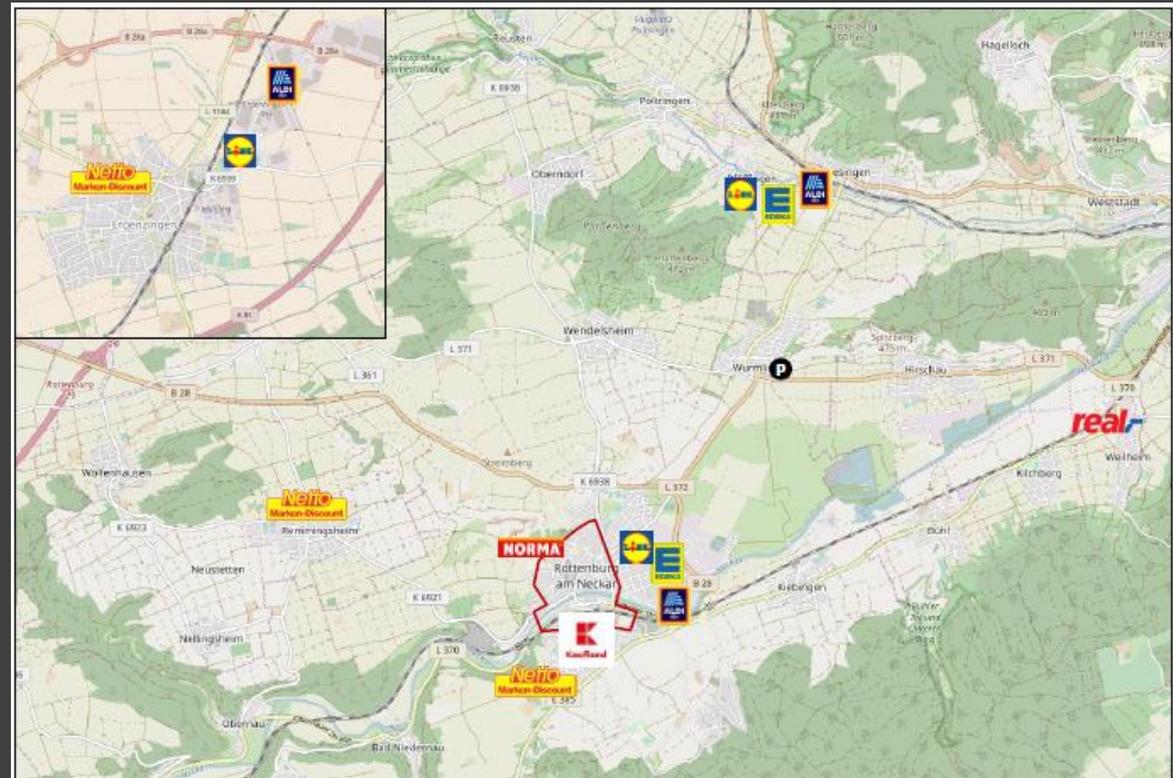


## Gutachten

### Auswirkungsanalyse

#### Versorgungsstrukturen

- Einzugsgebiet gegenwärtig ohne größeren Lebensmittelmarkt
- im Umfeld leistungsfähige und verkehrlich gut erreichbare Anbieter vorhanden  
→ keine Einkaufsbeziehungen aus dem Umfeld zu erwarten





## Gutachten

### Auswirkungsanalyse

#### Umsatzprognose

- Gesamtumsatzleistung ca. 3,6 Mio € (ca. 3,1 Mio € im Foodbereich, ca. 0,5 Mio € im Nonfoodbereich)
- ca. 78% des Umsatzes aus dem Mittelzentrum Rottenburg

#### Wettbewerbliche Wirkungen

- Umverteilung vorwiegend bei vergleichbaren Anbietern, d.h. Discountern (Aldi, Lidl) in Rottenburg  
→ mit max. 5 - 6% Kaufkraftverlagerung keine Beeinträchtigung deren Versorgungsfunktion
- Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich (2 größere Lebensmittelmärkte: Kaufland und Norma sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Spezialanbieter)  
→ mit max. 4% Umverteilungsquote keine Schwächung dieser Betriebe
- übrige Lebensmittelanbieter der wohnungsnahen Versorgung (Edeka und Netto)  
→ keine Beeinträchtigung wegen Betriebstyp bzw. siedlungsräumlicher Lage
- außerhalb der Kernstadt (z.B. in Ergenzingen)  
→ keine Umverteilungseffekte wegen Entfernung
- Rückholung von bisher an Standorten im Umland gebundener Kaufkraft
- minimale überörtliche Umverteilungen
- minimale Umverteilungen im Nichtlebensmittelbereich

→ keine Beeinträchtigung bestehender (Nah-)Versorgungsstrukturen

→ keine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche in Rottenburg und im Umland



## Weiteres Vorgehen / Ablauf

- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Rechtsplan) nach Behörden- und Trägerbeteiligung
- Erstellung des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Ausarbeitung der Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanentwurfs
- Auslegungsbeschluss im Ortschaftsrat (empfehlend) und im Gemeinderat
- anschließend öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von min. 30 Tagen (Ort und Dauer wird öffentlich bekannt gemacht)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- parallel Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung für die Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplans
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung des Bebauungsplans zur Rechtsverbindlichkeit



## Rückfragen und Anregungen?

Für das Protokoll bitte Namen nennen

- 
- Die Unterlagen dieser Vorstellung können bis einschließlich 12.04.2019 auf der städtischen Homepage [www.rottenburg.de](http://www.rottenburg.de) abgerufen werden.
  - Stellungnahmen können auch schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar abgegeben werden.
  - Stellungnahmen können per Post, Fax oder Email bei der Abteilung Stadtplanung eingereicht werden:
    - Stadtplanungsamt, Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar
    - Fax: 07472 / 165-302
    - Email: [stadtplanung@rottenburg.de](mailto:stadtplanung@rottenburg.de)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit