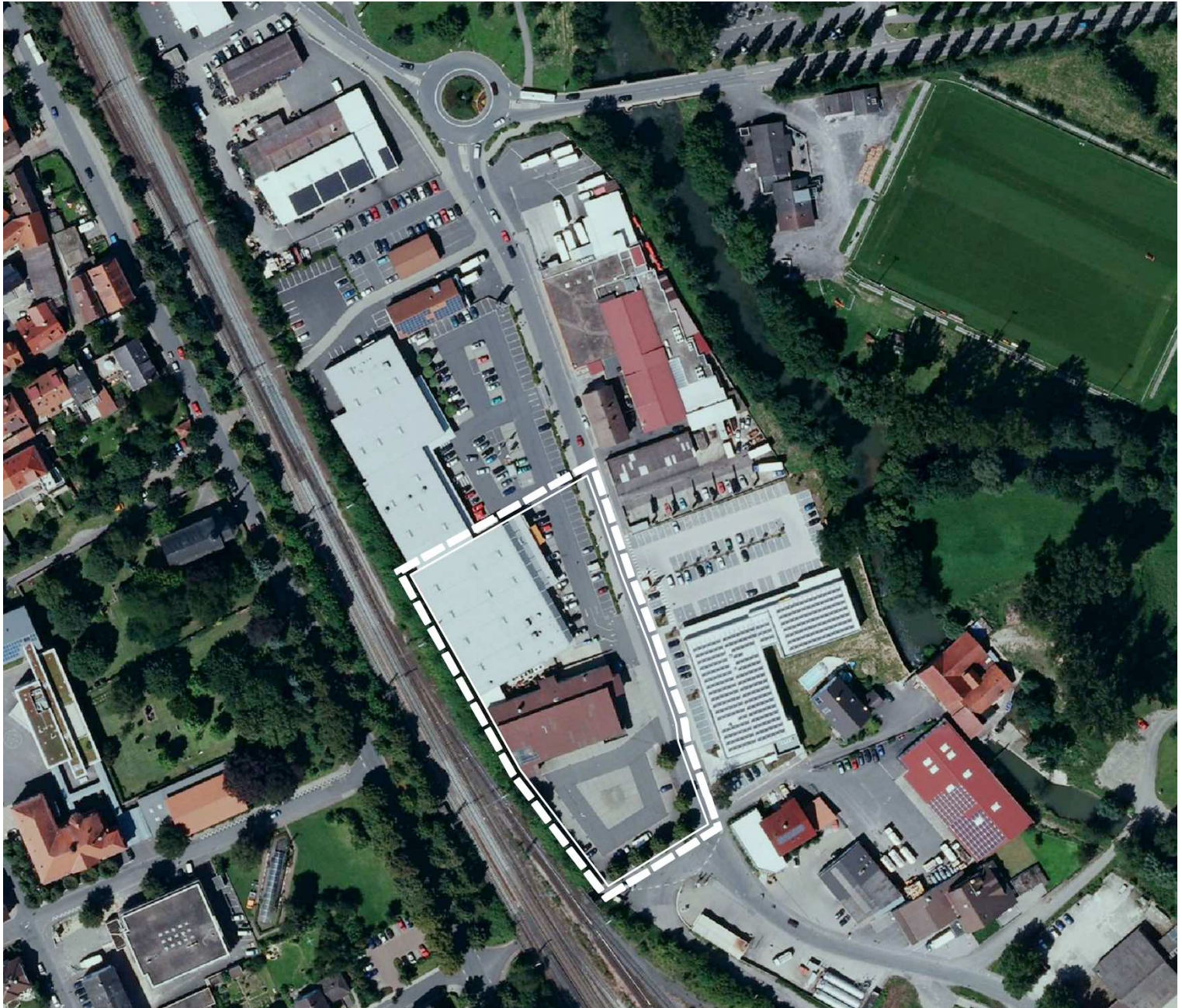


Stadt Lauda-Königshofen



Bebauungsplan „TauberCenter III“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Begründung nach § 2a BauGB

Stand 23.05.2022 / 26.09.2022

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778 - 0
bauleitplanung@schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, den 26.09.2022

Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter III“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung	4
1.2 Städtebauliche Ziele	4
2. Verfahren	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Verfahrensablauf	5
3. Das Plangebiet	7
3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	7
3.2 Städtebauliche Situation	8
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	10
4. Einordnung der Planung	11
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	11
4.2 Flächennutzungsplan	12
4.3 Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse Stadtteil Lauda	12
4.4 Vorbereitende Untersuchungen „Lauda Ost – Bahngelände“	12
5. Fachplanerische Gutachten	13
6. Begründung der Festsetzungen	13
7. Flächenbilanz	14

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Das Taubercenter westlich der Tauberstraße übernimmt mit dem darin angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter, dem Drogeriemarkt, dem Bio-Lebensmittelmarkt und dem Textildiscounter sowie einer Bäckerei eine entscheidende Rolle in der gemeindlichen Versorgungsfunktion, welche die Stadt Lauda-Königshofen als Unterzentrum für das Stadtgebiet übernimmt. Um dieser Funktion auch langfristig gerecht werden zu können, plant die Stadt Lauda-Königshofen die Umstrukturierung des Standortes, welche in zwei Abschnitten erfolgen soll. Für die Umsetzung der Umstrukturierungen im ersten Abschnitt ist im Jahr 2021 bereits der Bebauungsplan „TauberCenter II“ wirksam in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes sowie den Neubau und somit die Vergrößerung des Biomarktes im Norden des Taubercenters. Der Textilfachmarkt bleibt unverändert. In einem zweiten Abschnitt soll nun die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters im Süden des Taubercenters erweitert werden. Dies ermöglicht die Schaffung großzügiger Verkehrs- und Gangflächen, wodurch ein alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen und somit die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht werden kann. Da die Freiflächen in diesem Bereich zudem gestalterische Mängel aufweisen und somit das Stadtbild aufgrund ihrer prominenten Lage unmittelbar am Stadteingang beeinträchtigen, forciert die Stadt in diesem Zuge eine Umgestaltung der Flächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter III“ dient der Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Lauda-Königshofen. Das Areal hat eine Größe von ca. 0,7 ha und liegt im Sanierungsgebiet „Bahngelände“.

Das Gebiet befindet sich im großflächigeren Geltungsbereich „Mühlgärten“ aus dem Jahr 1964 mit der letzten Änderung 1998, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Flächen im Norden befinden sich zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tauber-Center“ aus dem Jahr 2002, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt. Für die beabsichtigte Entwicklung muss deshalb neues Planungsrecht am Standort geschaffen werden. Das Gebiet des neuen Bebauungsplans „TauberCenter III“ soll als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EH}) festgesetzt werden. Der gewählte Umgriff des Geltungsbereichs gewährleistet langfristig eine qualitätvolle Entwicklung des Einzelhandelstandortes westlich der Tauberstraße.

1.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt, die sich unter anderem aus dem Regionalplan, dem Flächennutzungsplan sowie den Vorbereitenden Untersuchungen ableiten:

- Stärkung des Standorts als funktionales Zentrum
- Verbesserung der Standortadresse an der Tauberstraße
- Aufwertung des Stadteingangs als Visitenkarte
- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Verbesserung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Tauberstraße / Inselstraße / Zufahrt zum P+R-Stellplatz

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert §§ 46, 73, und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 7.227 m². Der Bebauungsplan hat bei einer GRZ von 0,8 eine bebaubare Grundfläche von 4.968 m². Somit liegt zwar in diesem Bebauungsplan die zulässige Grundfläche unter dem Grenzwert von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, jedoch müssen auch die Bebauungspläne hinzugezogen werden, die im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang geplant werden.

Bebauungsplan	Anrechenbare Fläche
TauberCenter III (6.210 m ² SO mit GRZ 0,8)	4.968 m ² überbaubare Grundfläche
TauberCenter II	9.003 m ² Geltungsbereich
Östlich der Tauberstraße II	9.170 m ² Geltungsbereich
Bahnstadt Lauda I	17.972 m ² Geltungsbereich
Bahnstadt Süd (B-Plan geplant)	ca. 18.000 m ² Geltungsbereich geplant
Summe	ca. 60.000 m²

Unter Hinzurechnung der Geltungsbereiche der im Umfeld liegenden Bebauungspläne „TauberCenter II“, „Östlich der Tauberstraße II“ und „Bahnstadt Lauda I“ sowie des geplanten Bebauungsplans „Bahnstadt Süd“ wird der Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB überschritten. Jedoch wird nicht der Grenzwert von 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB überschritten, bis zu dem das beschleunigte Verfahren unter der Voraussetzung zulässig ist, dass nach einer überschlägigen Prüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben entsprechend Anlage 1 BauGB entfällt.

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen wird ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter III“ wurde am 23.05.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Lauda-Königshofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

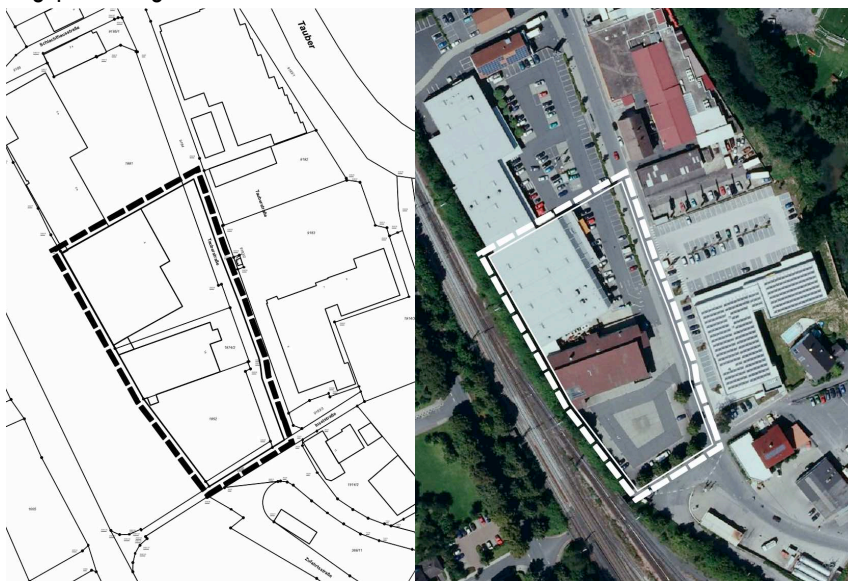
3.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand Lauda-Könighofens des Stadtteils Lauda am Übergang zur Natur- und Kulturlandschaft. Eingebettet zwischen gewerblichen Strukturen und der Tauber befindet sich das Gebiet in integrierter Lage im Gewerbegebiet ca. 250 m östlich des Altstadtkerns. Von diesem wird das Gebiet durch die Bahngleise räumlich getrennt und mittels Unterführungen an der Straße Am Wörth und an der Inselstraße verknüpft. Westlich der Bahngleise schließt sich Wohnbebauung an.

Die zentrale Erschließungsachse im Gewerbegebiet bildet die Tauberstraße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Im nördlichen Bereich, unmittelbar durch Bahngleise im Westen und die Tauberstraße im Osten eingefasst, befindet sich das Plangebiet. Im Norden schließen sich an den Geltungsbereich die weiteren Flächen des Taubercenters an, die im Geltungsbereich „TauberCenter II“ enthalten sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Tauberstraße II“, auf dem sich aktuell noch die seit 2012 leerstehenden Gebäude der Südfleisch Holding GmbH sowie ein dazugehöriges Wohngebäude befinden. Südlich hieran grenzen die Parkierungsflächen des Lebensmittel-Discounters mit Bäcker und eines Textildiscounters an. Die Gewerbeflächen im südlichen Abschnitt der Tauberstraße, der durch die Inselstraße vom nördlichen Bereich getrennt ist, sind durch kleinteiligere gewerbliche Strukturen sowie durch aufgegebene Flächen der Deutschen Bahn gekennzeichnet.

3.1.2 Umgriff des Planungsgebiets

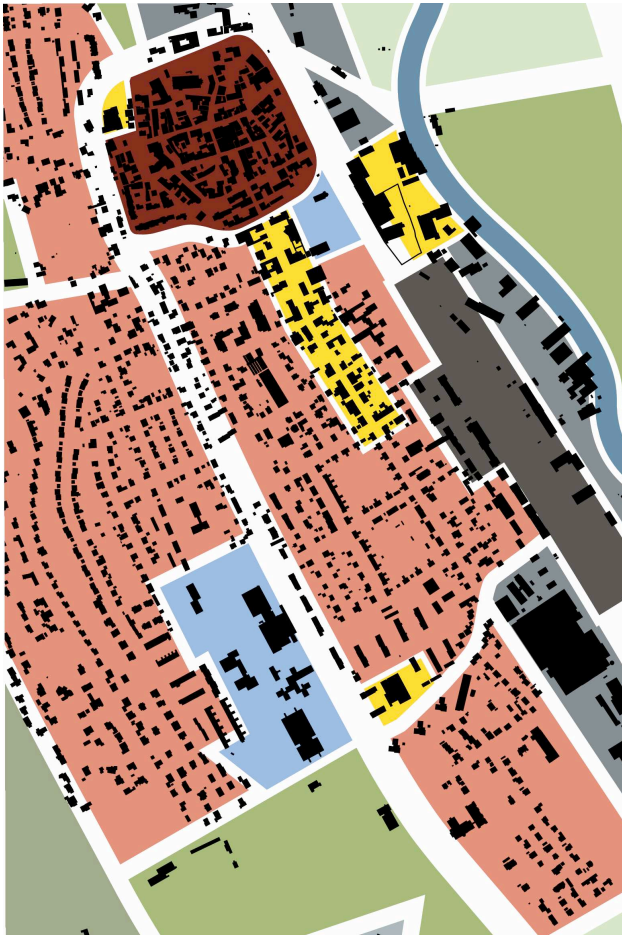
Im Norden schließen sich an das Plangebiet die weiteren Flächen des Flurstücks Nr. 1881 an, auf denen sich das Taubercenter befindet. Im Süden bildet die Inselstraße die Grenze. Nach Osten hin begrenzt die Tauberstraße das Plangebiet, im Westen verlaufen unmittelbar am Gebiet entlang mit einem deutlichen Höhenversatz die Bahngleise. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1852 und 1874/2. Das Flurstück Nr. 1881 sowie die Teilabschnitte der Tauberstraße Fl. Nr. 9184 und der Inselstraße Fl. Nr. 1850 sind teilweise im Geltungsbereich enthalten. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7.227 m². Die max. Ausdehnung des Gebiets misst in Ost-West-Richtung ca. 70 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 127 m. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Katastergrundlage und Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M. (Quelle: Stadt Lauda-Könighofen)

3.2 Städtebauliche Situation

3.2.1 Baustruktur



Die bauliche Entwicklung des Stadtteils Lauda fand in vier Abschnitten statt, in denen zunächst die Altstadt mit verdichteten, sehr heterogenen Baustrukturen entstand. Anschließend wuchs die Bahnervorstadt im Süden des Siedlungsgebietes mit klaren, geschlossenen Blockstrukturen. Die Siedlungserweiterungen, die um 1900 entstanden, weisen hingegen offene Blockstrukturen auf. Die Baugebiete nach 1950 kennzeichnen sich schließlich durch eine freistehende Einzelhausbebauung. Der Gewerbestandort östlich der Bahngleise, in dem sich das Plangebiet befindet, entstand in weiten Teilen zwischen 1960 und 1990. Hier sind sehr heterogene Baustrukturen mit großformatigen Baukörpern und ungeordneten städtebaulichen Strukturen vorherrschend. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den großformatigen Baukörper des Taubercenters und die zugehörigen Stellplatzflächen zur Tauberstraße hin sowie die untergenutzte versiegelte Freifläche im Süden.

*Nutzungsstruktur mit Geltungsbereich (schwarz), o. M.
(Quelle: VU Lauda Ost – Bahngelände, Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH 2014)*

3.2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

3.2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um einen bereits voll erschlossenen und intensiv genutzten Standort. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Tauberstraße im Osten, über die auch grundsätzlich die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung bereitgestellt werden.

3.2.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Ein geringer Grünanteil ist in Form des Baumbestands im Osten entlang der Tauberstraße vorhanden. Dieser ist aus städtebaulicher Sicht für den Straßenraum prägend und zu erhalten.

3.2.6 Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Der Bereich an der Tauberstraße liegt im Norden bei ca. 186,66 m üNN und steigt nach Süden bis zum Kreuzungspunkt der Inselstraße hin leicht auf ca. 187,00 m üNN an. Westlich des Gebiets besteht zum unmittelbar angrenzenden Bahndamm hin ein deutlicher Höhenversprung auf 189,0 m üNN. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Eingang) des Lebensmittelvollsortimenters im Bestand liegt bei 187,27 m üNN.

3.2.7 Hochwasser und Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im HQ100-Bereich. Lediglich bei einem Extremhochwasser, welches eine Höhe von 187,1 m üNN aufweist, sind Teilbereiche der Tauberstraße und der Parkflächen überflutet. Es wird deshalb eine Fertig-EFH (Eingang) von über 187,1 m üNN im Gebiet empfohlen.

3.2.8 Immissionsschutz

Schallemissionen

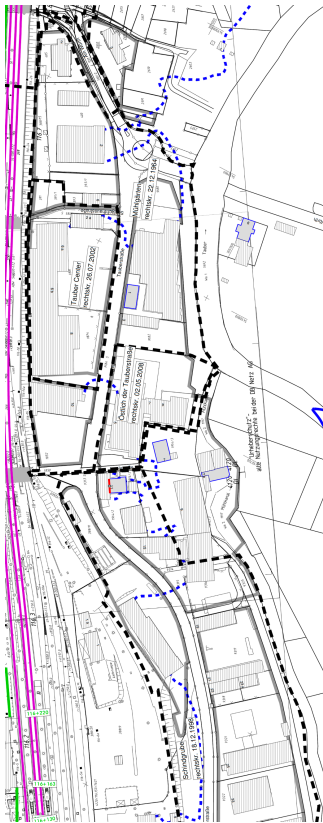
Die vorhandene Wohnbebauung wird von Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, seit 1866 durch den Bahndamm und seit 2009 zudem durch den Bauriegel Penny / Takko geschützt.

Luftschadstoffimmissionen

Im Jahr 2011 wurde im Rahmen der Planungen der Bahnunterführung Nord eine großangelegte Untersuchung der Verkehrszahlen im Gebiet vorgenommen. Gemäß den Untersuchungen ist davon auszugehen, dass keine 5.000 Kfz / Tag im Gebiet an der Tauberstraße fahren werden. Auf der L 511 fahren zum Plangebiet ca. 11.000 Kfz / Tag und weiter nach Lauda ca. 9.000 Kfz / Tag. Hieraus ergibt sich eine Differenz von < 5.000 Kfz / Tag.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.3.1 Planungsrechtliche Einordnung



Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des großflächigeren Bebauungsplans „Mühlgraben“ aus dem Jahr 1964 mit der letzten Änderung im Jahr 1998. Auf dem Gebiet des Taubercenters liegt zudem bereits der Bebauungsplan „Tauber-Center“ aus dem Jahr 2002. Beide Bebauungspläne setzen für die Flächen ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan „Tauber-Center“ schließt zum einen im nördlichen Bereich Teile des Bebauungsplans „TauberCenter II“ aus dem Jahr 2021 sowie im Süden Teile des Bebauungsplans „TauberCenter III“ ein, der neu aufgestellt werden soll.

Für benachbarte Bereiche wurden folgende Bebauungspläne aufgestellt:

- Im nördlichen Bereich beidseitig der Tauberstraße der großflächigere Bebauungsplan „Mühlgärten“ aus dem Jahr 1964, letzte Änderung 1998, innerhalb dessen der neue Bebauungsplan „TauberCenter III“ liegt.
- Im Westen der Tauberstraße der Bebauungsplan „Tauber-Center“ aus dem Jahr 2002, der Flächen des neuen Bebauungsplans „TauberCenter III“ beinhaltet.
- Im Norden der Bebauungsplan „TauberCenter II“ aus dem Jahr 2021.
- Im Osten der Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße“ aus dem Jahr 2008.
- Südlich der Inselstraße der Bebauungsplan „Schindgrube“ aus dem Jahr 1966, letzte Änderung 1998.

Geltungsbereiche der rechtskräftigen B-Pläne im Umfeld des Planungsgebietes (Quelle: Stadt Lauda-Königshofen)

3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1874/2 und der Teilbereich des Flurstücks Nr. 1881 befinden sich in privater Hand. Das Flurstück Nr. 1852 sowie der Teilabschnitt der Tauberstraße Fl. Nr. 9184 und der Teilabschnitt der Inselstraße Fl. Nr. 1850 sind im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen.

4. Einordnung der Planung

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung leiten sich aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) ab. Dieser weist Lauda-Königshofen als ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit ergänzenden, mittelzentralen Funktionen aus.

Der darauf aufbauende Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 spricht Lauda-Königshofen zudem die Lage an der Kreuzung zweier landesbedeutsamer Entwicklungsachsen zu. Dies ist zum einen die Entwicklungsachse Heilbronn – Würzburg und zum anderen Crailsheim – Bad Mergentheim – Wertheim. Weiter wird hier die Weiterentwicklung der Stadt als Einzelhandelsstandort thematisiert:

„Im Norden umfasst die Innenstadt vornehmlich die Altstadt, ergänzt um einige Erweiterungen; im Süden überwiegt Wohnnutzung. Der Einzelhandel weist recht kleinteilige Strukturen auf.“

Die Neuansiedlung von Fachmärkten ist schwierig, aber kürzlich mit einem Lebensmittel-Discountmarkt in der Innenstadt doch gelungen. Zusätzlich wurde zur Innenstadt ein Gebiet östlich der Bahnlinie aufgenommen. Hier befindet sich bereits ein neues Einkaufszentrum in Betrieb.“

(Auszug Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, S. 70)

In der Raumnutzungskarte sowie in der Übersichtskarte 5 ist Lauda-Königshofen mit der Innenstadt und den Flächen entlang der Tauberstraße als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte eingetragen (siehe Abbildung: schwarz karierte Schraffur).

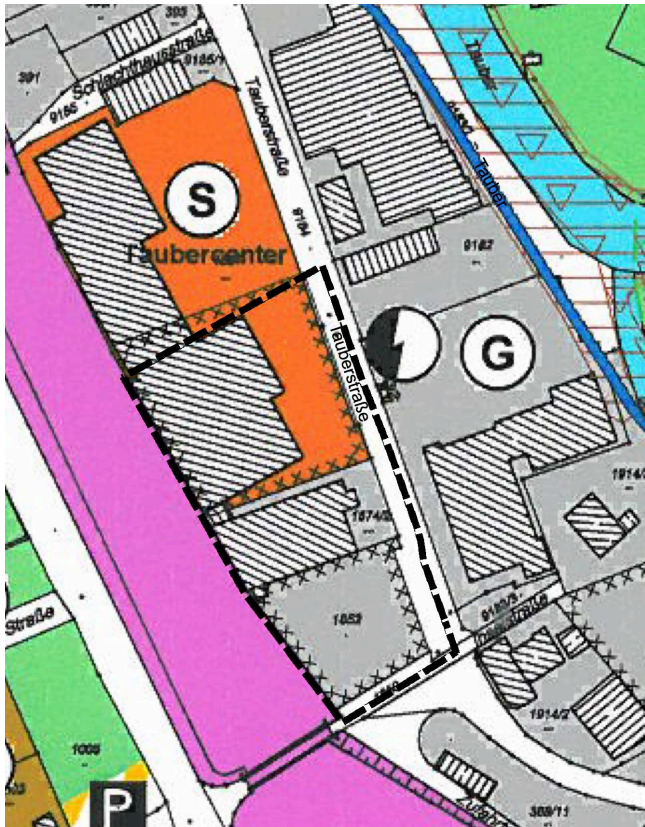
Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Ferngasleitungstrasse. Diese ist nach Plansatz 4.2.2.3 als Trasse der Energieversorgung als Vorranggebiet festgelegt. Der Regionalplan ist diesbezüglich jedoch falsch. Eine Ferngasleistungstrasse ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Plansätze (Ziele/Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Ziffer 2.4.3.2.2 und 2.4.3.2.3 werden eingehalten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gelingt die Verwirklichung der raumordnerischen Zielsetzungen; der Bebauungsplan leistet einen wichtigen Beitrag, um die raumordnerisch gesteuerten Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel herbeizuführen bzw. voranzutreiben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Regionalverband Heilbronn-Franken 2020, Stand 01/2017

4.2 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) Taubercenter dargestellt, der südliche Bereich als gewerbliche Baufläche (G). Die Flächen im Bereich des Sondergebietes sowie des Flurstücks Nr. 1852 im Süden sind zudem dargestellt als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die übrigen Flächen entlang der Tauberstraße sind ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der sich westlich der Bahnlinie anschließende Altortbereich der Stadt ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan „TauberCenter III“ entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (schwarz) (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen)

4.3 Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse Stadtteil Lauda

Das Integrierte Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 benennt wichtige Zielsetzungen für die Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich, die das Gebiet in seiner Funktion als Versorgungsstandort sichern sollen. Für den Bereich sowie die angrenzenden Flächen im Gewerbegebiet soll die Standortadresse verbessert werden. Der Geltungsbereich besitzt eine prominente Lage unmittelbar am Stadteingang und soll durch eine Neugestaltung zur Aufwertung der Stadtzufahrt und Schaffung einer Empfangssituation beitragen. Die aufgrund der Bahngleise eingeschränkten räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen Gewerbegebiet und Altstadt sollen enger verknüpft werden, um die beiden funktionalen Zentren der Stadt zu stärken und zu sichern.

4.4 Vorbereitende Untersuchungen „Lauda Ost – Bahngelände“

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2014 wurden die Flächen im Geltungsbereich als Freiflächen mit Gestaltungsdefizit bzw. hohem Versiegelungsgrad dargestellt. Die Fläche im Süden Fl. Nr. 1852 wird zudem als untergenutzte Freifläche benannt. Der bauliche Zustand des Taubercenters wurde als gut eingestuft. Als städtebauliches Ziel wird für das Planungsgebiet die Verbesserung der Standortadresse des Gewerbegebiets sowie die Stärkung als funktionales Zentrum der Stadt und der Ausbau der Vernetzung des Gebiets mit dem Altort genannt.

5. Fachplanerische Gutachten

Folgende fachplanerische Gutachten wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans beauftragt liegen als Anlage der Satzung bei:

- Einzelhandelsgutachten

6. Begründung der Festsetzungen

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse des Integrierten Entwicklungskonzepts und den Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage für die Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die Festsetzung der Bauflächen als Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO legt den geplanten Gebietscharakter verbindlich fest. Dieser leitet sich aus den Zielsetzungen des Integrierten Entwicklungskonzepts und den Vorbereitenden Untersuchungen ab. Er entspricht nicht den Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Gebiet wird festgesetzt als Fläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Die Festsetzung entspricht der Darstellung im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, in dem die Flächen entlang der Tauberstraße als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte eingeordnet werden. Die Festsetzungen dienen der Stärkung des Standortes an der Tauberstraße als funktionales Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistung sowie der Ausbildung einer attraktiven Standortadresse. Dies gewährleistet die Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden der Stadt Lauda-Königshofen als Unterzentrum mit ergänzenden, mittelzentralen Funktionen. Eine Verkaufsflächenbegrenzung mit Sortimentszuweisungen verhindert einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowohl für die Innenstadt Laudas als auch für die umliegenden Gemeinden.

Zulässig sind Einzelhandelsmärkte mit folgenden Hauptsortimenten (einschl. branchentypischen Rand- und Ergänzungssortimenten):

- SO_{EH}: - Lebensmittelvollsortimenter inkl. Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m² (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie, Blumen/Zoo, GPK/Geschenke/Hausrat, bau-/gartenmarktspez. Sortiment)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich vorwiegend an der bestehenden umgebenden städtebaulichen Struktur und wird für die einzelnen Teilabschnitte durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand der Nachbarschaft und sollen das Einfügen des zu entwickelnden Quartiers in die Umgebung sowie ein geregeltes, einheitliches Bild trotz einer Mischung unterschiedlicher Typologien gewährleisten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die festgesetzte GRZ und GFZ wird im Geltungsbereich eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Die neuen Baustrukturen sollen sich städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen. Da die Flächen im Gebiet ohnehin bereits einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad aufweisen, wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Die GRZ darf jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Anzahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an den Planungen des Investors.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

Die Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an den künftigen Planungen des Investors. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Stärkung des Einzelhandel- und Dienstleistungsstandortes an der Tauberstraße dient, sollen die Flächen durch die Festsetzung der Baugrenzen optimal ausgenutzt werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße Tauberstraße sowie die Flächen für den neu geplanten Kreisverkehr im Bereich der Inselstraße im Süden des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche dargestellt.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet SO _{EH}	6.210 m ²
Verkehrsfläche	1.017 m ²
GESAMTFLÄCHE	7.227 m ²

Würzburg, den 26.09.2022

Marek Stadthaus, Stadtplaner
Melanie Römer, M. Sc.
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH