

Stadt Lauda-Königshofen



Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“

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

Stand 21.02.2022

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

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

Würzburg, den 21.02.2022

Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Tauberstraße II“ 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 Planungsgebiet	7
3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	7
3.2 Städtebauliche Situation	8
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	15
4. Einordnung der Planung	16
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16
4.2 Flächennutzungsplan	17
4.3 Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse Stadtteil Lauda	17
4.4 Vorbereitende Untersuchungen „Lauda Ost – Bahngelände“	17
5. Fachplanerische Gutachten	18
6. Begründung der Festsetzungen	19
7. Flächenbilanz	22

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Südfleisch Holding GmbH in der Tauberstraße hat ihren Betrieb zum 31.08.2012 eingestellt. Die Stadt hat auf Grundlage der im Jahr 2008 erlassenen Vorkaufssatzung das Vorkaufsrecht im Jahr 2012 zur Verfolgung ihrer städtebaulichen Ziele beschlossen. Mit der Aufgabe des Fleischzerlegebetriebs „Südfleisch“ an der Tauberstraße ergibt sich ein großes Flächenpotenzial für die künftige Entwicklung der Stadt. Die Fläche weist aktuell aufgrund des Gebäudezustands, der fehlenden Kanten zum öffentlichen Raum hin und des hohen Versiegelungsgrades deutliche gestalterische und städtebauliche Mängel auf, die das Stadtbild aufgrund der prominenten Lage der Fläche unmittelbar am Stadteingang beeinträchtigen. Eine Umgestaltung der Fläche wird deshalb von der Stadt forciert.

Die Stadt Lauda-Königshofen beabsichtigt die Stärkung dieses Standorts an der Tauberstraße als funktionales Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistung, das sowohl für die Altstadt als auch für die umliegenden Gemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. Entlang der Tauberstraße soll eine Standortadresse ausgebildet werden, die auch künftig für Unternehmen attraktiv ist. Der Stadteingang soll in diesem Zuge als Visitenkarte aufgewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Tauberstraße II“ dient der Umsetzung dieser strategischen Ziele der Stadt Lauda-Königshofen. Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Tauberstraße im Westen, dem Kreisverkehr Am Wörth im Norden, der Tauber im Osten und den südlich angrenzenden Parkierungsflächen eines Lebensmittel-Discounters und eines Fachmarktes für Bekleidung. Das Areal hat eine Größe von 0,9 ha und liegt im Sanierungsgebiet „Bahngelände“.

Das Gebiet liegt im großflächigeren Geltungsbereich „Mühlgärten“ aus dem Jahr 1964 mit der letzten Änderung 1998, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Für den Bereich des Bebauungsplans „Östlich der Tauberstraße II“ besteht jedoch bisher kein eigenständiger Bebauungsplan, weshalb für die beabsichtigte Entwicklung neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Der Bereich soll als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EH}) mit ergänzenden Nutzungen für Gastronomie und Dienstleistung festgesetzt werden. Der gewählte Umgriff des Geltungsbereichs gewährleistet langfristig eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets.

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 Gewerbegebiet 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“

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).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. 161, 186).

2.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.170 m². Der Bebauungsplan hat bei einer GRZ von 0,5 eine bebaubare Grundfläche von 3.310 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
Östlich der Tauberstraße II (6.619 m ² SO mit GRZ 0,5)	3.310 m ² Überbaubare Grundfläche
TauberCenter II	9.003 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. 50.000 m²

Unter Hinzurechnung der Geltungsbereiche der im Umfeld liegenden Bebauungspläne „Bahnstadt Lauda I“ und „TauberCenter II“ 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 „Östlich der Tauberstraße II“ wurde am 29. April 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Lauda-Königshofen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Am 29.07.2019 fand ein Gesprächstermin zwischen Vertretern der Stadt, dem beauftragten Planungsbüro, Vertretern des Landratsamts und den Investoren statt. Dabei wurden die fachlichen Einschätzungen der beteiligten

Vertreter aus Naturschutz, Immissionsschutz, Straßenverkehr und Wasserwirtschaft eingeholt. Die Vertreter gaben ihre Einschätzungen zum Verfahren und zur Planung ab und wiesen auf mögliche Probleme und Vermeidungsmaßnahmen hin. Auch auf die Notwendigkeit zur Erstellung der Gutachten bezüglich Schallimmission und -emission, Hochwasser und eines Einzelhandelskonzepts wurde hingewiesen. Diese liegen der Satzung als Anlage bei.

3. Das Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

3.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

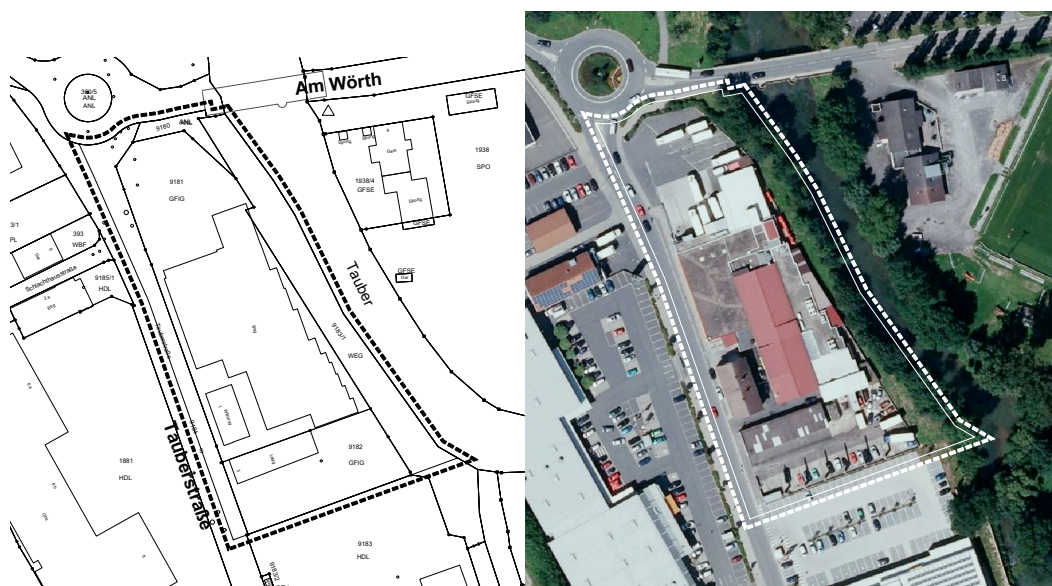
Der Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand Lauda-Königshofens des Stadtteils Lauda am Übergang zur Natur- und Kulturlandschaft. Eingebettet zwischen gewerblichen Strukturen und der Tauber, die unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs entlangfließt, befindet sich das Gebiet in integrierter Lage im Gewerbegebiet ca. 150 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, direkt an die Zufahrtsstraße „Am Wörth“ und den Kreisverkehr angrenzend, befindet sich das Plangebiet. Dem gegenüber liegt das Taubercenter, das mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiges Versorgungszentrum für die Stadt darstellt. Der Bereich des Gewerbegebiets südlich der Inselstraße ist durch kleinteiligere gewerbliche Strukturen sowie durch aufgegebene Flächen der Deutschen Bahn gekennzeichnet.

3.1.2 Umgriff des Planungsgebiets

Nördlich wird das Planungsgebiet von der Zufahrtsstraße „Am Wörth“ sowie den Kreisverkehr begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Tauberstraße, im Süden durch die Parkierungsflächen des Lebensmittel-Discounters mit Bäcker und eines Fachmarktes für Bekleidung abgegrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an den Verlauf der Tauber.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Grundstücke FI. Nr. 9180, 9181 und 9182 sowie den Großteil des Grundstücks FI. Nr. 9183/1. Die nördliche Tauberstraße mit der FI. Nr. 9184 wird zum Teil in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 0,9 ha. Die max. Ausdehnung des Gebiets beträgt in Ost-West-Richtung ca. 83,3 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 147,7 m. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



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

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. Im Planungsgebiet selbst sind nur wenige, großformatige Baukörper vorhanden.

3.2.2 Nutzungsstruktur

Bei der Betrachtung des Nutzungsgefüges des Stadtteils Lauda zeigt sich eine lineare Struktur, die sich an dem Verlauf von Tauber und Bahndamm orientiert. Die Gewerbestandorte orientieren sich beidseitig des Bahndammes, die Wohnstandorte beidseitig der Becksteiner Straße. Durchzogen wird diese grobe Struktur von den Standorten der Versorgungseinrichtungen sowie den Schulstandorten und Kleingartenanlagen bzw. Freizeitbereichen. Eingerahmt wird die Stadt von den Hängen des Taubertales.



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, Ruhender Verkehr

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

Die Tauberstraße ist eine innerörtliche Verkehrsstraße, die über die notwendige Leistungsfähigkeit hinsichtlich der zu erwartenden künftigen Verkehrsmenge und Verkehrsabwicklung verfügt. Die LKW-Anlieferung des Lebensmittel-Discounters erfolgt analog des bestehenden Penny-Marktes.

Gegenüber der bisherigen Nutzung führt die Neuplanung tendenziell zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Kurzzeitige stärkere Verkehrsbelastungen insbesondere während Hauptverkehrszeiten sind unvermeidbar und können hingenommen werden. Da aufgrund der beengten Verhältnisse eine Abhilfe nicht ohne weiteres möglich ist, wird sich diese erst beim Bau einer Umgehungsstraße einstellen.

3.2.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Der Anteil bebauter und versiegelter Flächen ist im Geltungsbereich sehr hoch. Lediglich der Osten des Gebietes ist entlang des Tauberufers durch einen großen Bestand an Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Dieser Auwald, bestehend aus Erle, Esche und Weide, ist gemäß § 32 BNatSchG als Biotop gekennzeichnet. Dahinter schließt sich die Tauber an, die als Flora-Fauna-Habitat-Fläche gekennzeichnet ist. Aus der Lage des Geltungsbereichs unmittelbar an der Tauber heraus begründet sich der Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, der gemäß § 38 WHG von einer Bebauung freizuhalten ist. Im übrigen Plangebiet sind nur vereinzelt kleinere Grünbereiche auf den Stellplatzflächen und den Vorbereichen der Bebauung vorhanden. Es gibt keine geschützten oder erhaltenswerten Bäume.

3.2.6 Geländeverhältnisse

Der Bereich des Tauberufers im Osten liegt bei ca. 187,0 m üNN. Das Gelände fällt geringfügig bis zur Einfriedungsmauer auf ca. 186,4 m üNN ab. Hinter der Mauer fällt das Gelände steil auf 182,3 m üNN zur Taubersohle hin ab.

3.2.7 Hochwasser und Überschwemmungsbereiche

Das Baugelände liegt innerhalb der HQ 100-Linie und ist in Teilbereichen schon bei einem HQ 10 überflutet. Da der Bereich bereits seit den 60er Jahren baulich genutzt wird und bereits im Jahre 1964 baurechtlich durch den Bebauungsplan Mühlgärten überplant wurde, richtet sich die Beurteilung nach §78 Abs. 3 WHG.

Hierbei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Bezüglich dieser Punkte wurde von BGS-Wasser aus Darmstadt ein entsprechendes Gutachten für den Bereich der Tauberstraße und der Straße am Wörth erstellt. Dieses Gutachten wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet und wird mit dem Bebauungsplan ausgelegt.

Zusammenfassend stellt das Gutachten Folgendes fest:

Die Stadt Lauda-Königshofen lässt freiwerdende Flächen in dem Gewerbegebiet an der Tauberstraße neu beplanen. Teile des Gebiets sind laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) bei einem 100-jährlichen Abflussereignis durch Hochwasser betroffen. Zur Untersuchung des Einflusses der geplanten Umgestaltung des Gewerbegebiets auf die Hochwasserabflussverhältnisse sowie zur Bilanzierung des mit dem Vorhaben einhergehenden Retentionsraumverlusts wurden 2D-Wasserspiegellagenberechnungen durchgeführt. Anhand der Berechnungsergebnisse für den 100-jährlichen Abfluss der Tauber im Plan-Zustand wurden Ausgleichsmaßnahmen dimensioniert, in das Berechnungsmodell des Plan-Zustands eingebaut und die Berechnungen erneut durchgeführt.

Der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem Ist-Zustand ergab, dass die Auswirkungen der geplanten Umgestaltung des Gewerbegebiets auf das Abflussgeschehen lokal begrenzt und auch hier nur gering sind.

Aus den Berechnungen für HQ100 ergibt sich ein vorhabensbedingter Retentionsraumverlust von rd. 260 m³. Bei seiner Ermittlung wurde berücksichtigt, dass die geplante Anordnung der Gebäude für die in ihrem Strömungsschatten liegenden, zum größten Teil bebauten Flächen hochwassermindernd wirkt. Daher wurde der innerhalb dieser Flächen entstehende Retentionsraumverlust nicht in die Retentionsraumbilanzierung einbezogen. Betrachtet wurde lediglich der auf Freiflächen entstehende Retentionsraumverlust.

Zum Nachweis der Wirkungsgleichheit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Retentionsraumverlusts wurden neben HQ100 auch HQ10 und HQ50 betrachtet. Es konnte gezeigt werden, dass mit diesen Maßnahmen in allen drei Abflussszenarien ein mindestens wirkungsgleicher Ausgleich geschaffen werden kann.

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

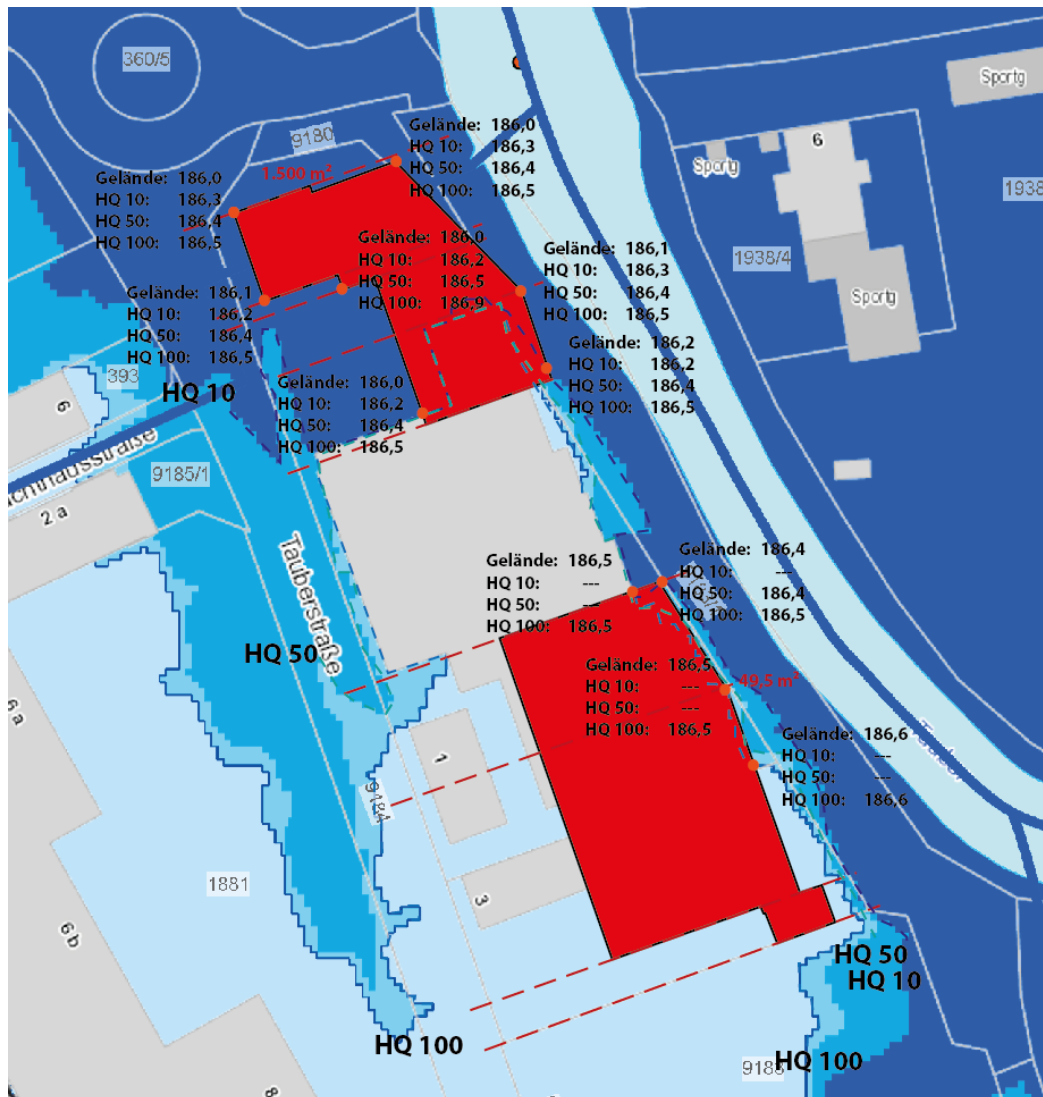
Die Vorgaben können absolut richtig nur im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden, da dann alle Parameter wie z.B. Verlauf der Stellplätze, Wassertaschen unterhalb des Gebäudes oder andere den Retentionsraum beeinflussende Maßnahmen klar und eindeutig definiert sind.

Nichts desto trotz erscheint es sinnvoll, sich schon auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gedanken über einige der Planungsparameter zu machen.

Im Bereich des Vorhabens gelten folgende Wasserstände:

- HQ 10: 186,2 m üNN
- HQ 50: 186,4 m üNN
- HQ 100: 186,5 m üNN
- HQ extrem: 186,9 m üNN

Somit erscheint eine EFH des Fertigfußbodens bei einer Lage von mindestens 186,9 m ü. NN sinnvoll. So kann durch einfache Maßnahmen wie Rammbalken oder Sandsäcke definitiv ein Überschwappen in die Gebäude verhindert werden. Es scheint sinnvoll, bei der Anlage des Außengeländes eine solche Einstellung des Gebäudes zu favorisieren. Ob dies so möglich sein wird, muss die Detailplanung im Bauantrag zeigen. Momentan würde sich ein Quergefälle des Parkplatzes zwischen Gebäude und Tauberstraße von ca. 2,5 bis 4,5 % ergeben.

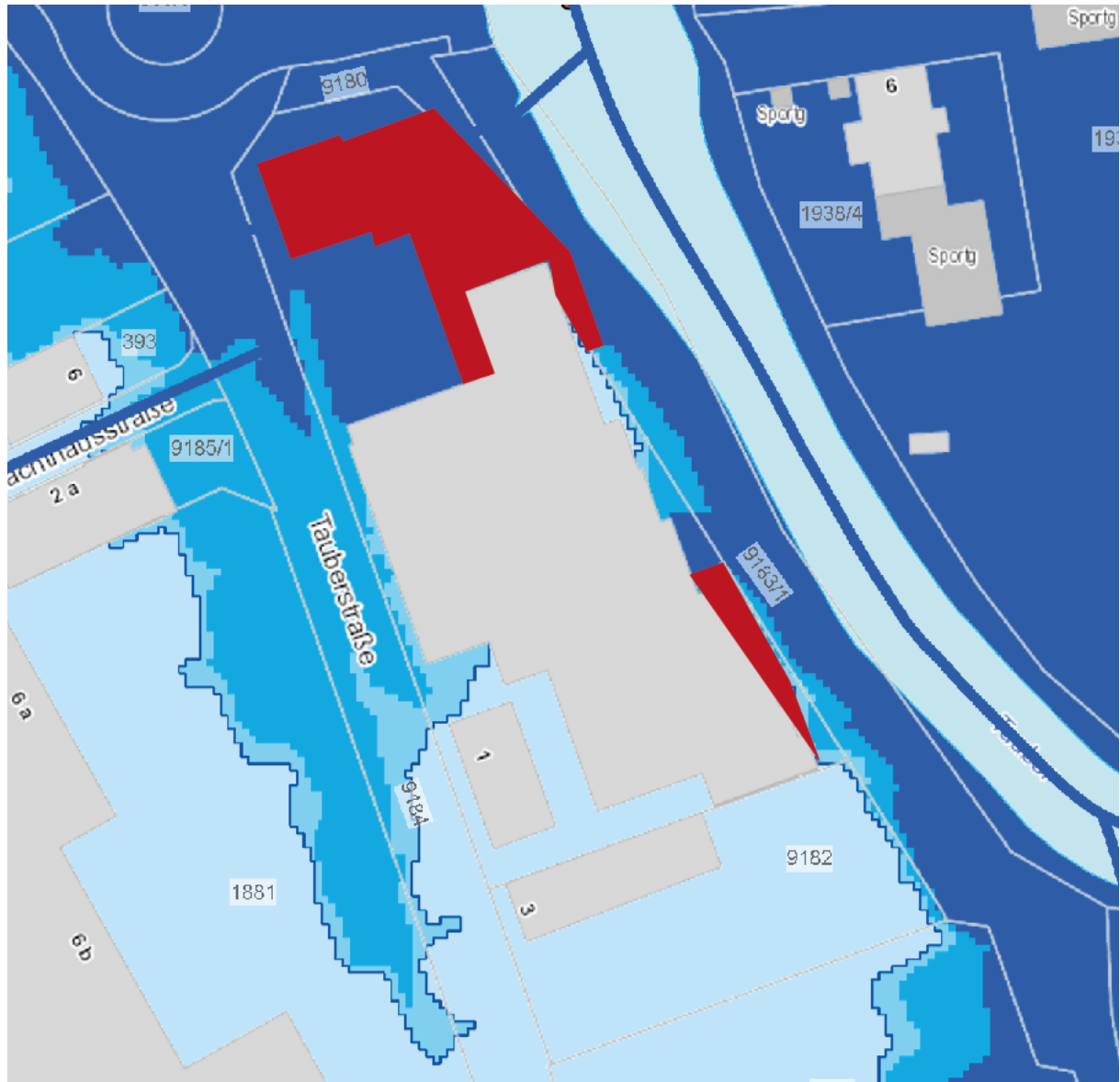


Mögliche Einstellung der Gebäude in den Überschwemmungsbereichen: HQextrem (hellblau), HQ100 (helles türkis), HQ50 (dunkles türkis), HQ10 (dunkelblau)

(Quelle: Stadt Lauda-Königshofen | Kartengrundlage: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Das Gelände steigt im Süden an, so dass ab ca. einem Drittel der Flächen nur noch das Extremhochwasser betroffen ist.

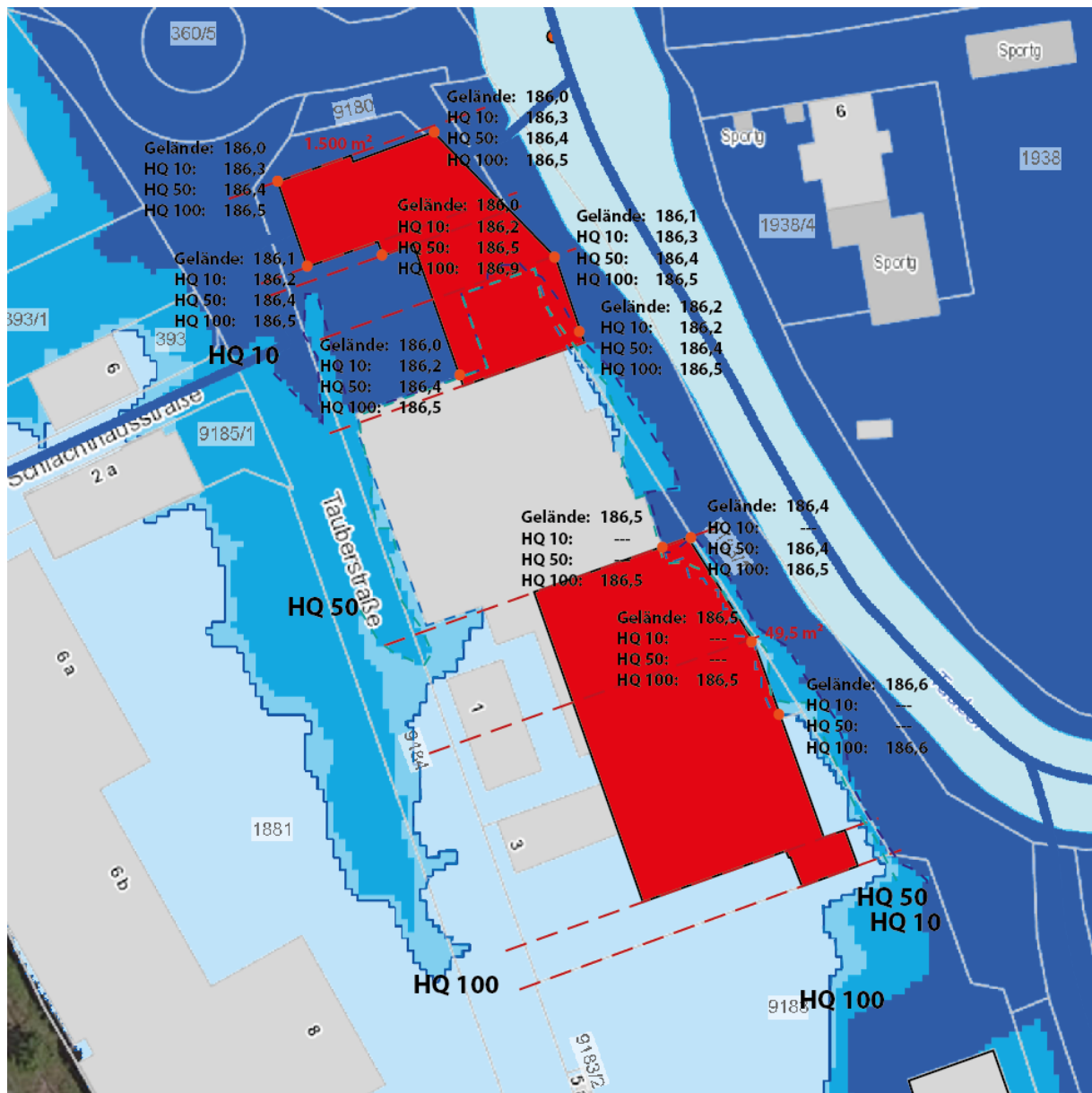
Betrachtet man die Flächen des städtebaulichen Entwurfs verschnitten mit den Hochwasserbereichen, ergibt sich folgendes Bild:



Verschneidung städtebaulicher Entwurf mit Hochwasserbereichen
(Quelle: Stadt Lauda-Königshofen | Kartengrundlage: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Dies entspricht einer Grundfläche von 1.032 m² Fläche.

Umgerechnet auf ein Eingriffsvolumen stellt sich folgende Situation dar:



Berechnung Eingriffsvolumen (Quelle: Stadt Lauda-Königshofen | Kartengrundlage: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Dies ergibt folgende Werte bezüglich der verdrängten Wassermengen:

Gebäudeblock Süd:

HQ 10: ohne Bedeutung HQ 50: 3,98 m³ HQ 100: 14,43 m³

Gebäudeblock Nord:

HQ 10: 114,29 m³ HQ 50: 297,14 m³ HQ 100: 460,32 m³

Da die Parkplätze und Freibereiche grundsätzlich in großen Teilen überflutet werden können und das Gelände zur Tauber hin zwischen den beiden Gebäuden mit einem Gefälle von 2 % bis 3 % ausgeführt werden kann, ergeben sich überschlägig folgende neu geschaffene Retentionsräume als Ausgleichsmengen:

Geschaffene Retentionsräume:

Parkplatz mit 3% Gefälle zur Tauber:

HQ 10: 62,09 m³ HQ 50: 138,44 m³ HQ 100: 248,49 m³

Flächenabgrabung zwischen Parkplatz und Tauber (Geländeabgrabung auf Umfeld):

HQ 10: 11,20 m³ HQ 50: --- HQ 100: ---

Östlich Discounter:

HQ 10: 52,50 m³ HQ 50: 98,00 m³ HQ 100: 97,22 m³

Summe:

HQ 10: 125,79 m³ HQ 50: 236,44 m³ HQ 100: 345,71 m³

Somit ergibt sich ein noch auszugleichendes Volumen von ca. folgenden Werten:

HQ 10: eingehalten HQ 50: 60,70 m³ HQ 100: 114,61 m³

Dieses Volumen könnte theoretisch durch eine Vertiefung entlang der Neubauten zur Tauber hin in einer Breite von 2 Metern und einer Tiefe von 0,573 cm ausgeglichen werden. Sollte dies nicht möglich sein, da auch das als Eingriff in das FFH-Gebiet und als baulicher Eingriff in den Gewässerrandstreifen gewertet wird, kann der notwendige Retentionsraum über das Hochwasserschutzregister Lauda-Königshofen ausgeglichen werden.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.3.1 Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des großflächigeren Bebauungsplans „Mühlgraben“ aus dem Jahr 1964 mit der letzten Änderung im Jahr 1998. Für den südlich angrenzenden Bereich besteht der Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße“, der am 02.05.2008 in Kraft getreten ist.



Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Östlich der Tauberstraße“, Fassung vom 02.05.2008 (Quelle: Stadt Lauda-Königshofen)

Für benachbarte Bereiche wurden folgende Bebauungspläne aufgestellt:

- Im Westen der Bebauungsplan „TauberCenter“ aus dem Jahr 2002
- Im nördlichen Bereich beidseitig der Tauberstraße der großflächigere Bebauungsplan „Mühlgärten“ aus dem Jahr 1964, letzte Änderung 1998, innerhalb dessen der Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“ liegt
- Im Süden der Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße“ aus dem Jahr 2008

3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Ausnahmen bilden die Flächen im Osten entlang des Tauberufers sowie die im Norden unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzenden Flächen und die Flächen der Tauberstraße, die Eigentum der Stadt sind.

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 (2002) 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:

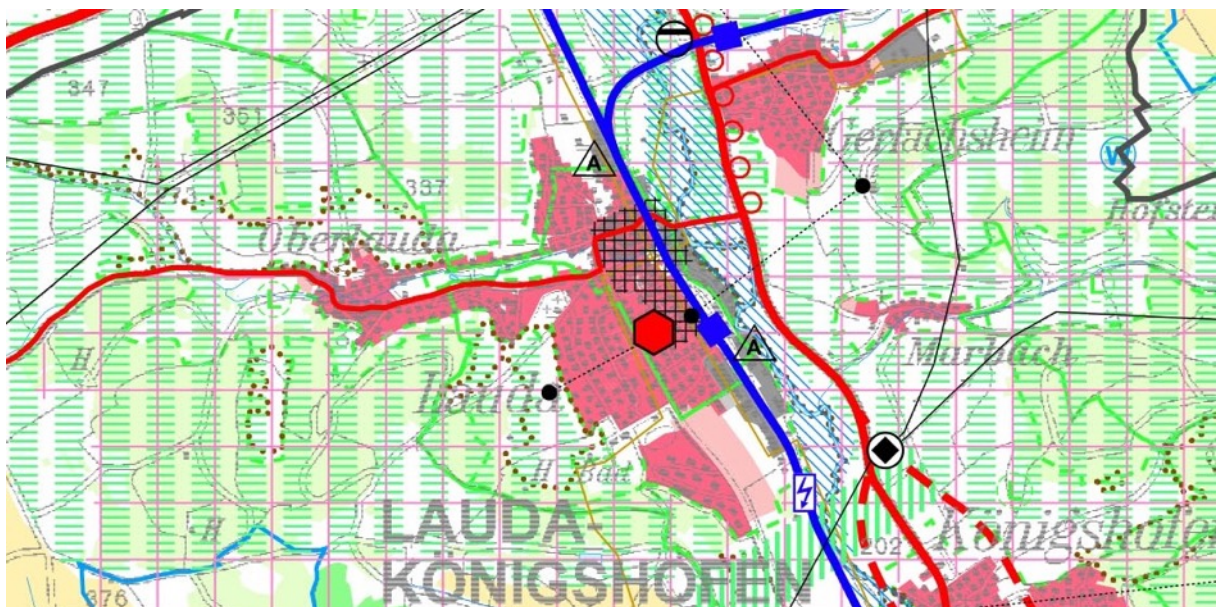
„Im Norden umfasst die Innenstadt vornehmlich die Altstadt, ergänzt um einige Erweiterungen; im Süden überwiegt Wohnnutzung. Der Einzelhandel weist recht kleinteilige Strukturen auf.“

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).

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

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen befindet sich das Plangebiet innerhalb einer gewerblichen Baufläche (G). Das westlich davon liegende Gebiet des Bebauungsplans „TauberCenter“ liegt innerhalb einer Sonderbaufläche (S) Verkaufsmarkt. Der sich westlich der Bahnlinie anschließende Altortbereich von Lauda befindet sich innerhalb gemischter Bauflächen (M). Eine Änderung des Flächennutzungsplans in einem parallelen Verfahren ist daher gleichzeitig oder vor Erlass des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan erforderlich.



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: 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 auszubauen.

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 Gebäude des ehemaligen Fleischereibetriebes wurden zudem als ortsbildstörend eingeordnet. Gemeinsam mit dem mittleren bis schlechten baulichen Zustand der Gebäude herrscht eine unattraktive städtebauliche Situation in diesem Bereich vor. Der Rückbau der ehemaligen Südfleisch-Gebäude und ein Neubau an diesem Standort werden vorgeschlagen. Als Ziel wird hier für den Geltungsbereich genannt, Handel und Versorgung zu stärken.

5. Fachplanerische Gutachten

Folgende fachplanerische Gutachten wurden bereits für die Aufstellung des Bebauungsplans erstellt und liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei:

- Einzelhandelsgutachten
- Hochwassergutachten
- Schallemissions- und -immissionsgutachten

6. Begründung der Festsetzungen

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse des Integrierten Entwicklungskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage für die Festsetzungen. Ebenso wurden die Anregungen und Hinweise der beim Gesprächstermin am 29.07.2019 beteiligten Stellen berücksichtigt.

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

Die Festsetzung der Bauflächen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EH}) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit ergänzenden Nutzungen für Gastronomie und Dienstleistung 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 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. Das Sortiment wird mit den maximalen Verkaufs- bzw. Nutzflächen wie folgt festgesetzt: Zulässig sind Einzelhandelsmärkte mit folgenden Hauptsortimenten (einschließlich branchentypischen Rand- und Ergänzungssortimenten):

SO_{1EH}: - Textilfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²

- Schuhfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²
- Gastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- Zulässig sind ferner Büro- und Dienstleistungsbetriebe

SO_{2EH}: - Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²

- ein Bäckereifachgeschäft mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
(einschließlich Café)

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.

Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt, darf jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dies begründet sich daraus, dass die zumal ohnehin bereits nahezu vollständig versiegelte innerstädtische Brachfläche im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung durch eine optimale Ausnutzung des Grundstücks sinnvoll nachgenutzt werden soll. Gleichzeitig gewährleistet die Festsetzung, dass am Standort der im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Versorgungsfunktion ausreichend nachgekommen werden kann.

Die zulässige GRZ von 0,9 für die befestigten Freiflächen wird durch den grünen, öffentlichen Landschaftsraum entlang der Tauber kompensiert.

Anzahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die im nördlichen Bereich festgesetzte Anzahl der Geschosse begründet sich auf die Schaffung eines Hochpunktes an dieser Stelle, um die Stadteinfahrt sowie die Einfahrt zum Gewerbegebiet deutlich zu markieren. Um eine Torsituation auszubilden und diesen Effekt zu verstärken, soll im Rahmen künftiger Entwicklungen auch auf der westlichen Seite der Tauberstraße ein Hochpunkt am Kreisverkehr entstehen. Die übrigen Gebäude sollen sich in ihrer Höhe an der umgebenden Bebauung orientieren.

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

Die Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen der Sicherung des Bestands bzw. orientieren sich an den Planungen des Investors. Die Festsetzungen der Baulinien sind nachfolgend städtebaulich begründet.

Baulinie im Norden hin zur L 511

Im Einfahrtsbereich zum Stadtteil Lauda soll eine Torsituation geschaffen werden. Im mittelfristigen Zeitraum soll nördlich der L 511 das Umfeld der Tankstelle auch neu geordnet werden, so dass auch dort eine Baulinie die gestalterisch gewollte Torwirkung verstärken und abschließen wird. Aus diesem Grund ist die Gebäudeflucht entlang der Baulinie zu setzen. Nebenanlagen (auch untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie Garagen und Stellplätze sind zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baulinie nicht zulässig.

Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Zurücktreten von Bauteilen um bis zu 0,4 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise könne darüber hinaus bis zu einer Höhe von 4 Metern über der Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (also der Erdgeschosszone) folgende Abweichungen von der Baulinie zugelassen werden:

- Ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 3 Meter mit Markisen und anderen Formen temporärerer Witterungsschutzes (auf der gesamten Fassadenbreite),
- Ein Unterschreiten der Baulinie auf maximal einem Viertel der Gebäudetiefe um bis zu 2 Meter

Baulinie im Norden entlang der Tauberstraße

Der Auftakt des Einzelhandelsschwerpunktes TauberCenter soll nach dem Kreisverkehr ebenfalls durch eine Tor-situation dominiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“ und der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „TauberCenter“ sich gegenüberstehende Baulinien festgesetzt. Nebenanlagen (auch untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sowie Garagen und Stellplätze sind zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baulinie nicht zulässig. Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen um bis zu 0,4 m zugelassen werden.

Baulinie Süd zum Flurstück 9183

Die Baulinie im Süden begründet sich zum einen daraus, dass es städtebaulich gewünscht ist, dass zwischen den Gebäuden und den Freiflächen der Parkplätze keine „Unräume“ entstehen. Zum anderen handelt es sich bei der beplanten Fläche um eine innerörtliche Industriebrache, die einer effektiven Nachnutzung durch eine optimale Aus-nutzung der Flächen zugeführt werden soll. Die Realisierung des geplanten Vorhabens ist dabei nur durch eine Grenzbebauung im Süden möglich. Außerdem entspricht es der städtebaulichen und architektonischen Konzeption im Gebiet, dass zwei Gebäudekomplexe an der südlichen und an der nördlichen Grundstücksgrenze mit den da-zwischenliegenden Stellplätzen errichtet werden. Ansonsten ist die Umgebungsbebauung durch eine verdichtete, überwiegend gewerbliche Bebauung bestimmt, so dass eine Grenzbebauung für das Nachbargrundstück nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden ist. Die Baulinie wird zudem auf ein notwendiges Mindestmaß und auf die im rückwärtigen Bereich zur Tauber hin orientierten Flächen begrenzt.

Aus diesem Grund wird entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 9182 und 9183 eine Baulinie festgesetzt, durch die eine Bebauung bis an die bestehenden Parkplätze ermöglicht werden soll. Die Stadt erkennt, dass durch die Baulinie eine Grenzbebauung entsteht und die Festsetzung somit von den gesetzlichen Abstandsflächen ge-mäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO abweicht.

Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Zurücktreten von Bauteilen um bis zu 0,4 m zugelassen werden.

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

Die Erschließungsstraße Tauberstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche dargestellt.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet SO _{EH}	6.619 m ²
Verkehrsfläche	1.164 m ²
Grünfläche	1.387 m ²
GESAMTFLÄCHE	9.170 m ²

Würzburg, den 21.02.2022

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