

Stadt Lauda-Königshofen



Bebauungsplan „TauberCenter II“

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

28.06.2021

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

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

Würzburg, den 28.06.2021

Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter 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	12
4. Einordnung der Planung	13
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	13
4.2 Flächennutzungsplan	14
4.3 Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse Stadtteil Lauda	14
4.4 Vorbereitende Untersuchungen „Lauda Ost – Bahngelände“	14
5. Fachplanerische Gutachten	15
6. Begründung der Festsetzungen	15
7. Flächenbilanz	20

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Im Taubercenter westlich der Tauberstraße befindet sich bereits ein großer Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, ein Bäcker, eine Bankfiliale, ein Bekleidungsgeschäft sowie ein kleiner Bio-Lebensmittelmarkt. Um den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort an der Tauberstraße auch künftig zu sichern, beabsichtigt die Stadt Lauda-Königshofen gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen, die Verkaufsflächen im Bestand zu erweitern und zusätzliche Flächen für Biolebensmittel und Drogeriewaren sowie Dienstleistungen zu schaffen. Hierdurch soll der Standort 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, gestärkt werden. Entlang der Tauberstraße soll eine Standortadresse ausgebildet werden, die auch künftig für Unternehmen attraktiv ist. Der Stadteingang soll in diesem Zuge zudem als Visitenkarte aufgewertet werden.

Die Fläche weist aktuell aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der ortsbildstörenden Gestaltung im Bereich der Schlachthausstraße sowie aufgrund fehlender Kanten zum öffentlichen Raum hin 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 Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter II“ dient der Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Lauda-Königshofen. Das Areal hat eine Größe von 0,9 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. Für den Bereich des Taubercenters besteht zudem der Bebauungsplan „Taubercenter“ aus dem Jahr 2002. Für die beabsichtigte Entwicklung der Flächen muss jedoch neues Planungsrecht geschaffen werden, da der bestehende Bebauungsplan „Taubercenter“ das Gebiet als gewerbliche Baufläche darstellt und nicht alle Flächen einschließt, die für die Erweiterung des Versorgungsangebots am Standort vorgesehen sind. Das Gebiet des neuen Bebauungsplans 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- 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 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 9.003 m². Der Bebauungsplan hat bei einer GRZ von 0,6 eine bebaubare Grundfläche von 4.944 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 II (8.240 m ² SO mit GRZ 0,6)	4.944 m ² überbaubare Grundfläche
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. 55.000 m²

Unter Hinzurechnung der Geltungsbereiche der im Umfeld liegenden Bebauungspläne „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 II“ wurde am 26.01.2021 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 der Erstellung eines Gutachtens bezüglich Schallimmission und -emission wurde hingewiesen. Dieses wurde bereits in Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“ erstellt. Ein Einzelhandelskonzept muss für das Gebiet noch ausgearbeitet werden. Dieses befindet sich in Bearbeitung und wird bei der frühzeitigen Auslegung den Unterlagen beigelegt.

3. Das Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

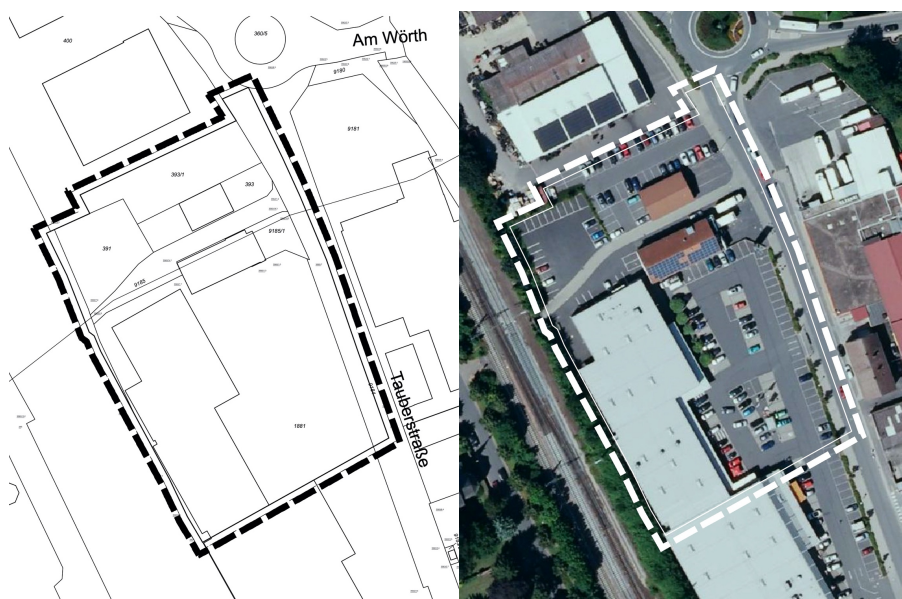
3.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

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. 150 m östlich des Altstadt-kerns. 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. Dem gegenüber 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 Fachmarktes für Bekleidung an. 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

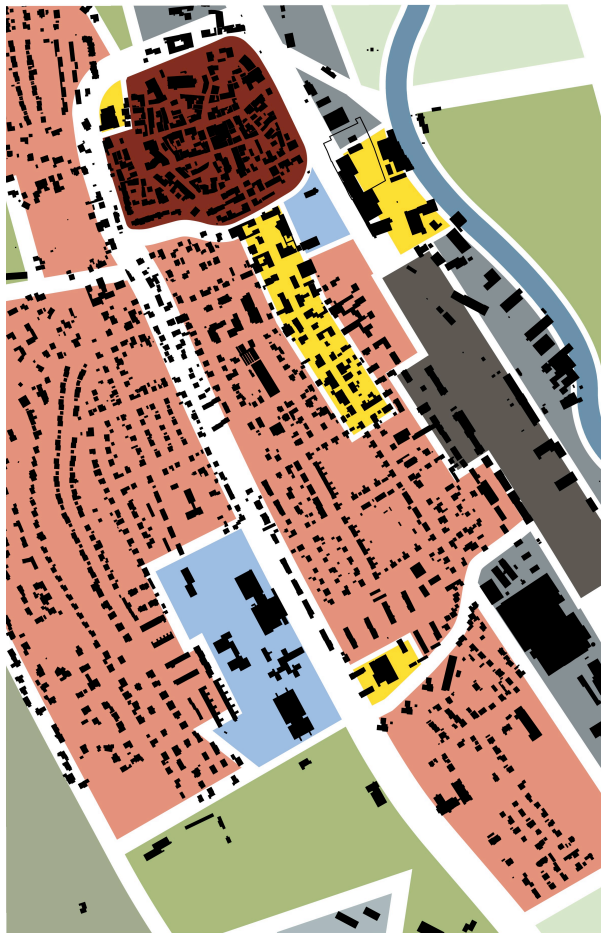
Nördlich wird das Planungsgebiet von einem privaten Grundstück mit der Flurstücksnr. 400 begrenzt, auf dem sich eine große Halle des Reifenhändlers „Gummi-Krimmer“ befindet. Im Westen verlaufen unmittelbar am Gebiet entlang mit einem deutlichen Höhenversatz die Bahngleise, im Osten begrenzt die Tauberstraße das Gebiet. Im Süden bildet die unbebaute Fläche mit der Flurstücksnr. 1852 die Grenze des Geltungsbereiches. Das Plangebiet umfasst vollständig die Grundstücke Fl. Nr. 391, 393, 393/1 sowie das Flurstück der Schlachthausstraße mit der Nr. 9185 und 9185/1. Das Grundstück Fl. Nr. 1881 und die nördliche Tauberstraße mit der Fl. Nr. 9184 werden 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. 80,7 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 123,9 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-Könighofen)

3.2 Städtebauliche Situation

3.2.1 Baustruktur



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

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 Bahnvorstadt 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 Planungsgebiet selbst ist geprägt durch den großformatigen Baukörper, in dem aktuell ein großer Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, ein Bäcker, eine Bankfiliale, ein Bekleidungsgeschäft sowie ein kleiner Bio-Lebensmittelmarkt untergebracht sind. Im Norden des Gebiets befinden sich zwei weitere, kleinformigere Bauten.

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 Osten, über die auch grundsätzlich die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung bereitgestellt werden.

3.2.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Ein geringer Grünanteil ist auf dem Gebiet durch den Grünstreifen mit Bäumen entlang der Stellplätze zur Tauberstraße hin sowie durch die Baumpflanzungen im Bereich des Drogeriemarktes Müller im Norden des Planungsgebiets vorhanden. Die Bäume entlang der Tauberstraße sind aus städtebaulicher Sicht für den Verlauf der Straße prägend und zu erhalten.

3.2.6 Geländeverhältnisse

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Der Bereich zur Tauberstraße hin liegt im Norden bei 186,5 m üNN und steigt nach Süden hin leicht auf 186,8 m üNN an. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Eingang) liegt im nördlichen

Bereich bei 186,9 m üNN und im Westen im Bestand des Drogeriemarkts Müller bei 187,3 m ÜNN. Westlich des Gebiets besteht zum unmittelbar angrenzenden Bahndamm hin ein deutlicher Höhenversprung auf 189,0 m üNN.

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.

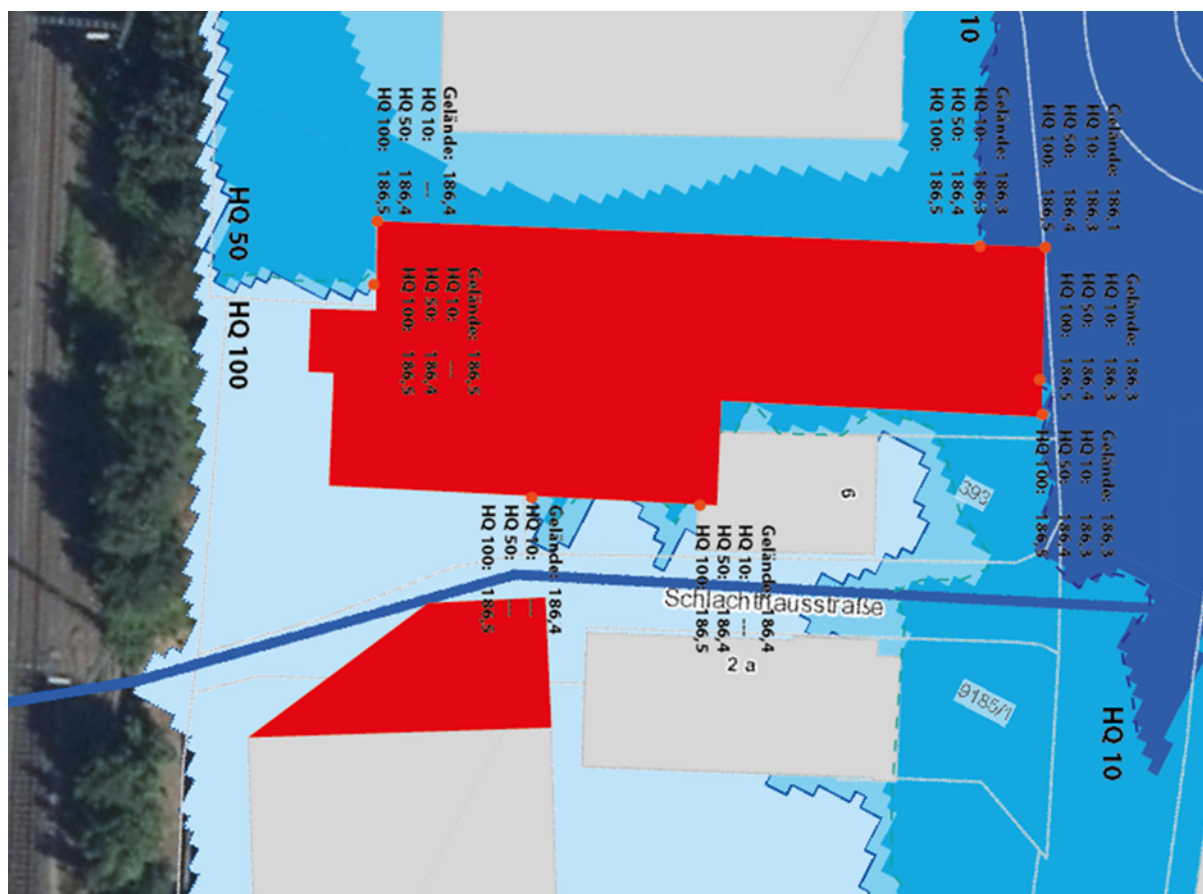
Die Vorgaben können absolut richtig nur im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden, da dann alle Parameter wie z.B. Verlauf der Stellplätze, Wassertaschen unterhalb des Gebäudes oder andere den Retentionsraum beeinflussende Maßnahmen klar und eindeutig definiert sind.

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:	186,3 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 im nördlichen Bereich und mindestens 187,2 m ü. NN im südlichen Bereich 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: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg); Thema Überflutungsflächen; ohne Maßstab.

Betrachtet man die Flächen des städtebaulichen Entwurfs verschnitten mit den Hochwasserbereichen, ergibt sich folgendes Bild. Der Anbau des Müllermarktes spielt hier keine Rolle.



Eine erste überschlägige Betrachtung im Rahmen des Verschnitts mit den Hochwassergefahrenkarten ergibt für das im Bebauungsplan ermöglichte Bauvolumen folgende Werte:

Verdrängte Wassermengen des Gebäudes:

HQ 10: 3,6 m³ HQ 50: 87,8 m³ HQ 100: 94,9 m³

Möglichkeiten einer Kompensation im Rahmen des Projektes:

Die Parkplätze entlang des Flurstücks 9185/5 werden zur 7 Meter breiten Durchfahrtsstraße mit einem Gefälle von 3 % weg von dem Gebäude Schlachthausstraße angelegt. Zusammen mit der halben Straßenbreite ergibt sich am Einmündungsbereich in die Tauberstraße eine Höhe von 286,2 m ü. NN, das heißt das HQ 10 wird bis in diesen Bereich umgelegt. Die Schlachthausstraße soll dann von der Einmündung in die Tauberstraße ein Längsgefälle von 2% erhalten, so dass sich ein rechnerischer Tiefpunkt von 185,70 m ü. NN ergibt. So ergibt sich in der Zufahrtsfläche rechnerisch ein Retentionsvolumen von folgenden Werten:

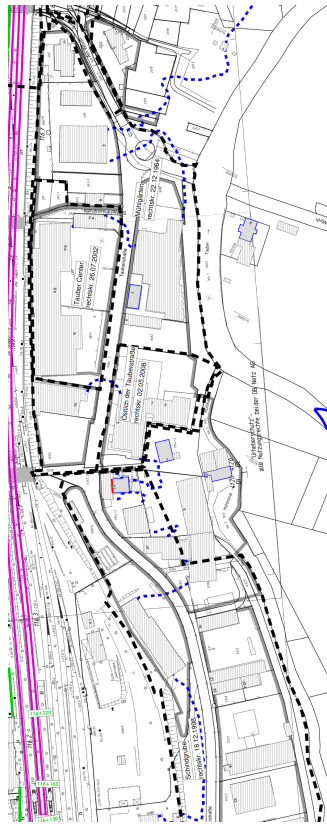
HQ 10: eingehalten HQ 50: 31,1 m³ HQ 100: eingehalten

Durch diese einfache Maßnahme könnten das HQ 10 und auch das HQ 100 ausgeglichen werden.

Dieses Volumen könnte durch eine Vertiefung in der Anlieferung für das Einzelhandelslokal auf das Niveau des angrenzenden Grundstücks ausgeglichen werden. Sollte dies nicht möglich sein, da hier erwartet wird, dass ein Hochwasser nicht durch Maßnahmen des Eigentümers des Flurstücks 400 ausgeglichen wird, kann der notwendige Retentionsraum über das Hochwasserschutzregister Lauda-Königshofen ausgeglichen werden. Die notwendige Detailuntersuchung erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.3.1 Planungsrechtliche Einordnung



Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des großflächigeren Bauungsplans „Mühlgraben“ aus dem Jahr 1964 mit der letzten Änderung im Jahr 1998. Auf dem Gebiet des Taubercenters liegt zudem bereits der Bauungsplan „Taubercenter“ aus dem Jahr 2002, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bauungsplan „TauberCenter II“, der nun aufgestellt werden soll, schließt allerdings noch weitere Flächen nördlich und südlich des bestehenden Bauungsplans „Taubercenter“ ein, um eine ganzheitliche Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen.

Für benachbarte Bereiche wurden folgende Bauungspläne aufgestellt:

- Im Westen der Tauberstraße der Bauungsplan „Taubercenter“ aus dem Jahr 2002, der in den Bauungsplan „Taubercenter“ integriert wird bzw. um Flächen erweitert wird
- Im nördlichen Bereich beidseitig der Tauberstraße der großflächigere Bauungsplan „Mühlgraben“ aus dem Jahr 1964, letzte Änderung 1998, innerhalb dessen der neue Bauungsplan „TauberCenter II“ liegt
- Im Osten der Bauungsplan „Östlich der Tauberstraße“ aus dem Jahr 2008

Im Süden der Bauungsplan „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

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Ausnahme bilden die Flächen der Schlachthausstraße sowie die Flächen der im Osten verlaufenden 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 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:

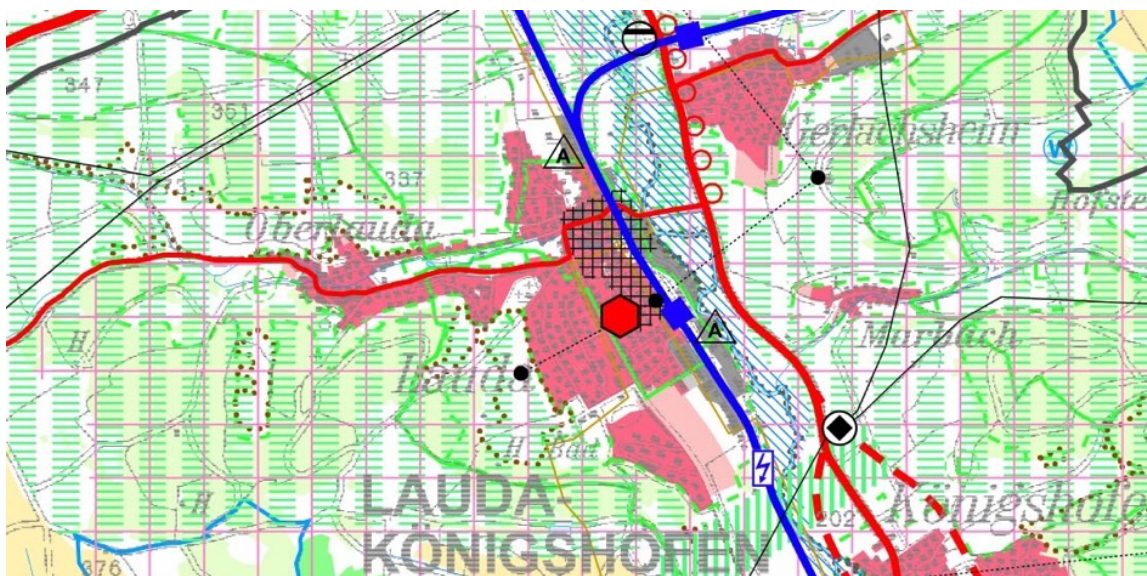
„Im Norden umfasst die Innenstadt vornehmlich die Altstadt, ergänzt um einige Erweiterungen; im Süden überwiegt Wohnnutzung. Der Einzelhandel weist recht kleinteilige Strukturen auf.“

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)

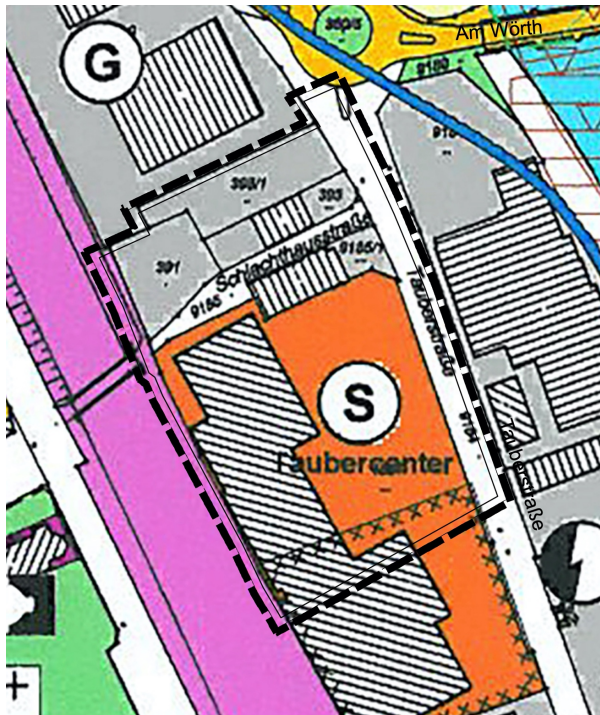
In der Raumnutzungskarte sowie in der Übersichtskarte 5 ist Lauda-Königshofen mit der Innenstadt und den Flächen entlang der Tauberstraße als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte eingetragen (siehe Abbildung: schwarz karierte Schraffur).

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



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

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Sonderbaufläche (S) Verkaufsmarkt sowie an den Randbereichen im Norden und Süden innerhalb einer gewerblichen Baufläche (G). Der Bereich östlich der Tauberstraße liegt innerhalb einer gewerblichen Baufläche. 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.

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 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. Der bauliche Zustand des Taubercenters wurde als gut eingestuft, der Zustand der beiden Gebäude nördlich und südlich der Schlachthausstraße als mittel. Diese beiden Gebäude werden zudem als ortsbildstörend eingeordnet, weshalb ein Rückbau der Bebauung in Verbindung mit einem Neubau an der Tauberstraße empfohlen wird. 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
- Hochwassergutachten
- Schallemissions- und -immissionsgutachten

6. Begründung der Festsetzungen

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse des Integrierten Entwicklungskonzepts und den Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage für die Festsetzungen. Ebenso wurden die Anregungen und Hinweise der beim Gesprächstermin am 29.07.2020 beteiligten Stellen berücksichtigt.

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 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 Beinträchtigungsverbot sowohl für die Innenstadt Laudas als auch für die umliegenden Gemeinden.

Zulässig sind folgende Einzelhandelsmärkte:

SO_{1EH}: - Biofachmarkt mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m²

(Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie, Blumen/Zoo, GPK/Geschenke/Hausrat, bau-/gartenmarktspez. Sortiment)

- Ferner zulässig sind Büro- und Dienstleistungsbetriebe

SO_{2EH}: - Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m²

(Drogerie, Parfümerie, Natur, Bio-Nahrung, Strümpfe, Schreibware, Spielware, Multi-Media, Handarbeit)

- Textil- und Bekleidungsfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 820 m²

(Haus- und Heimtextilien, Betten)

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 0,6 festgesetzt, darf jedoch durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

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. Gemeinsam mit der geplanten Neubebauung östlich der Tauberstraße soll eine Torsituation ausgebildet werden. 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 künftigen Planungen des Investors.

Baulinie im Norden entlang der Tauberstraße

Der Auftakt des Einzelhandelsschwerpunktes Taubercenter soll nach dem Kreisverkehr durch eine Torsituation dominiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan „TauberCenter II“ und „Östlich der Tauberstraße II“ 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 im Norden zum Flurstück 400

Aufgrund seiner prominenten Lage am Ortseingang ist es städtebaulich gewünscht, dass in dem Bereich zwischen den Gebäuden keine „Unräume“ entstehen. Aus diesem Grund wird entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 393/1 und 400 eine Baulinie festgesetzt, durch die eine Bebauung bis an die gewerblich genutzten Freiflächen des Betriebs „Gummi-Krimmer“ ermöglicht werden soll, um eine klare Raumkante zu schaffen. Zum anderen soll mit der Festsetzung im Sinne der Leitlinie Innen- vor Außenentwicklung eine möglichst effiziente Nutzung der innerörtlichen Fläche gewährleistet werden.

Die Stadt erkennt, dass durch die Baulinie eine Grenzbebauung entsteht und die Festsetzung somit von den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß § 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.

Ausnahmsweise kann darüber hinaus ein Unterschreiten der Baulinie auf maximal zwei Drittel der Gebäudetiefe um mindestens 3 Meter und höchstens 4 Meter zugelassen werden, wenn es für Zufahrten zu Gebäudeteilen, welche auf der Baulinie stehen, notwendig ist. Wenn dies so ist, muss die Fläche zwischen den Freiflächen auf dem Flurstück 400 und dem zurückgesetzten Gebäude einheitlich angelegt und gestaltet werden.

Festsetzung hinsichtlich des Flurstücks 9185/1 in der Schlachthausstraße 2a

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 9185/1 betreibt die Fa. Gebrüder Förster GmbH einen Zerlegebetrieb mit Schlachtung und Zerlegung von Rindern und Schweinen. Dies beinhaltet auch die Anlieferung von Lebendvieh sowie den Abtransport und den Export von Rind- und Schweinefleisch. Die Baugenehmigung für den Betrieb liegt vor.

Durch den Bebauungsplan soll die Fläche einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Nach dem zukünftigen Bauplanungsrecht wird ein Zerlegebetrieb an der Stelle nicht mehr zulässig sein. Stattdessen wird die Fläche als Parkierungsfläche für die umliegenden Nutzungen dienen. Die Stadt erkennt, dass dies die Überplanung eines genehmigten, eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs darstellt. Die Stadt erkennt, dass damit Einschränkungen für den Betrieb, resp. den Eigentümer des Betriebs und des Grundstücks, verbunden sind. Die Einschränkung besteht nicht darin, dass der Betrieb nach in Kraft treten des Bebauungsplans nicht mehr weiterbetrieben werden kann. Der Betrieb verfügt über eine entsprechende Baugenehmigung, von der auch nach in Kraft treten des Bebauungsplans weiterhin uneingeschränkt Gebrauch gemacht werden darf (passiver Bestandsschutz). Die Einschränkungen liegen aber im Wesentlichen darin, dass der Zerlegebetrieb keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat. Außerdem darf der Zerlegebetrieb nicht abgebrochen und neu aufgebaut oder wesentlich verändert werden. Außerdem wäre im Falle einer ungewollten Abgängigkeit (z.B. Zerstörung durch Brand) eine Neuerrichtung unzulässig. Die Stadt erkennt diese Einschränkungen, stellt sie jedoch gem. der folgenden Abwägung hinter die verfolgten städtebaulichen Belange zurück.

Die verfolgten städtebaulichen Belange sind konzeptionell in dem Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (§ 140 ff. BauGB) mit Stand von April 2014 niedergelegt. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundlage für das Sanierungsgebiet „Bahngelände“, in dessen Geltungsbereich das Grundstück Fl.Nr. 9185/1 der Fa. Gebrüder Förster GmbH liegt. Der vorliegende Bebauungsplan „TauberCenter II“ ist ein Bebauungsplan, der das Sanierungskonzept umsetzt (sog. „Sanierungs-Bebauungsplan“).

Wesentliches Merkmal für den Standort „Taubercenter“ ist, dass die Fläche **insgesamt** dem Einzelhandel einschließlich der dem Einzelhandel dienenden Einrichtungen, wie z.B. Stellplätze, zur Verfügung gestellt werden soll. Das „Taubercenter“ ist das Einzelhandelszentrum des Stadtteils Lauda. Es beherbergt insbesondere Lebensmittel Einzelhandel, Drogerie Einzelhandel und Bekleidungsgeschäfte. Der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion. Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt übernimmt er diese Funktion, ohne den innerstädtischen Einzelhandel zu schwächen. Durch die perspektivisch angedachte verbesserte Anbindung der Innenstadt an den Standort „Taubercenter“ ist sogar von einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels auszugehen. Aus diesen Gründen soll die erfasste Fläche insgesamt dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Der betroffene Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 9185/1 ist kein Einzelhandelsbetrieb. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb der fleischverarbeitenden Industrie. Für solche Gewerbebetriebe soll die Fläche am „Taubercenter“ nicht länger zur Verfügung stehen. Die Stadt will einen Stadtbau erreichen, mit dem Ziel, die Fläche des „Taubercenter“ vollständig dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch ein angemessenes Angebot an Stellplätzen, wofür das Grundstück Fl.Nr. 9185/1 in Zukunft genutzt werden soll.

Darüber hinaus haben die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben, dass durch den erheblichen LKW-Verkehr, den der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 9185/1 verursacht, Konfliktsituationen mit dem PKW-Verkehr der Verbraucher entsteht. Dies schwächt die Attraktivität des Standorts für Verbraucher. Die Stadt will diese Konfliktsituation durch Realisierung des Bebauungsplans „TauberCenter II“ beenden (S. 70 ff.).

Die Vorbereitenden Untersuchungen sehen für das betroffene Gebäude ausdrücklich den Rückbau vor (S. 96). Neben den bereits genannten Gründen ist hierfür auch der städtebauliche Belang des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) anzuführen. Das betroffene Gebäude ist Teil des Ortseingangs. Dieser soll aus den Gründen, die den Vorbereitenden Untersuchungen zu entnehmenden sind, umgestaltet werden.

Im Ergebnis sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die „Handlungsfelder und Maßnahmen“, welche die vorbereitenden Untersuchungen ab S. 124 ff. darstellen, umgesetzt werden. Das Konzept geht hierbei vom Rückbau des betroffenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 9185/1 aus. Dies hat den Effekt einer Stärkung

des Einzelhandels, einer Verbesserung des Ortsbildes, einer Realisierung des „zentralen Parkens“, einer Verbesserung der Freiflächenstruktur und einer Verbesserung des Konflikts zwischen dem LKW-Verkehr und dem Verkehr der Endverbraucher (PKW, Rad, Fußgänger).

Neben dieser städtebaulichen Abwägung i.e.S. ist die Planrealisierung in den Blick zu nehmen. Der Stadt ist bekannt, dass die Planrealisierung am ehesten gelingt, wenn sie das Grundstück Fl.Nr. 9185/1 freihändig erwerben kann. Aus diesem Grund wird die Stadt Gespräche mit dem Eigentümer aufnehmen. Die Stadt ist des Weiteren bereit, Vermittlungen zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 9185/1 und dem Eigentümer/Betreiber des „Taubercenter“ in die Wege zu leiten. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Parteien eine Einigung erzielen können und das Flurstück Nr. 9185/1 mittelfristig in das Eigentum des Betreibers des „Taubercenters“ übergeht. Die Stadt hält an der aktuellen Planung jedoch auch dann fest, wenn vorerst keine Einigung erzielt werden kann. Dass die Planrealisierung bzgl. des Flurstücks Nr. 9185/1 dann länger dauern kann, nimmt die Stadt in Kauf.

Schließlich ist das Thema der Entschädigung gem. der §§ 39 ff. BauGB zu behandeln.

Grundsätzlich ist vorliegend der Entschädigungstatbestand des § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie der des § 42 Abs. 3 BauGB erfüllt. Nach Ansicht der Stadt sind jedoch beide Entschädigungspflichten ausgeschlossen, weil ein Fall des § 43 Abs. 4 BauGB vorliegt. Insbesondere nach der dortigen Nr. 2 sind Bodenwerte nicht zu entschädigen, soweit sie darauf beruhen, dass in einem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 und 3 bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Missständen wesentlich beiträgt. Dies ist hier der Fall. Die städtebaulichen Missstände sind hinlänglich untersucht, dokumentiert und in den Sanierungsmaterialien niedergelegt. Die Nutzung auf dem Flurstück Nr. 9185/1 trägt wesentlich zu dem Missstand bei (s.o. und siehe Sanierungsmaterialien). Der Gesetzgeber geht dann davon aus, dass keine Entschädigung zu leisten ist. Selbst wenn vorliegend kein Fall des § 43 Abs. 4 BauGB vorliegen würde, die Stadt also eine Entschädigung leisten müsste, hält die Stadt an der Planung fest. Dies gilt auch, wenn ein Fall der weitergehenden Entschädigung i.S.d. § 42 Abs. 4 BauGB vorliegen würde. Die Stadt ist bereit, die Entschädigung zu leisten und stellt deswegen ihre Planung nicht zurück. Zusammenfassung: Die Stadt muss bei den Bebauungsplanfestsetzungen erkennen, ob durch ihre Planung Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB eintreten. Vorliegend wird erkannt, dass eine Entschädigungspflicht gem. §§ 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie gem. § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich vorliegt. Jedoch ist die Entschädigungspflicht aufgrund des § 43 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen. Die Stadt muss daher ihrer Ansicht nach keine Entschädigung an den Eigentümer des Flurstücks Nr. 9185/1 zahlen. Sollte in einem Streifalle dies von einem Gericht anders gesehen werden, muss die Stadt Entschädigung leisten. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dann nach dem tatsächlichen Vermögensnachteil bzw. nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der neuen Festsetzung (SO; kein Baufenster; zulässig nur Nebenanlagen einschl. Stellplätze) ergibt. Die Stadt bringt hiermit nochmals zum Ausdruck, dass sie an der Planung festhält, auch wenn sie verpflichtet werden würde, eine Entschädigung zu leisten. Sie hält an der Planung auch fest, sollte sich zeigen, dass eine Entschädigungspflicht gemäß § 42 Abs. 4 BauGB eintritt.

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die Abstandsflächen zwischen der Gebäudeaußenwand des Gebäudes der Schlachthausstraße 2a (Zerlegebetrieb Gebrüder Förster GmbH) und der künftigen Gebäudeaußenwand des Drogerie- und Bekleidungsfachmarktes werden abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO gemäß Planeintrag auf 2,54 m im südlichen Bereich bzw. 3,3 m im nördlichen Bereich festgesetzt. Die Stadt erkennt, dass die landesrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO nicht eingehalten werden.

Die Erweiterung des Gebäudebestandes im Westen nach Norden hin und das damit verbundene Heranrücken an das Gebäude des Zerlegebetriebes im Osten ermöglicht eine langfristige Entwicklung des Gebiets als Standort für den Einzelhandel sowie dem Einzelhandel dienende Einrichtungen wie z.B. Stellplätze.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sehen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele den Rückbau des Gebäudes des Zerlegebetriebes und die Nutzung dieser Fläche als Stellplatzfläche vor. Langfristig gesehen wird die

Fläche auf dem Flurstück 9185/1 entsprechend den städtebaulichen Zielen von einer Bebauung freigehalten werden. Zum Zwecke der langfristigen Entwicklung des Gebiets werden die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a abweichend von der Landesbauordnung auf 2,54 m im südlichen Bereich bzw. 3,3 m im nördlichen Bereich festgesetzt.

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}	8.240 m ²
Verkehrsfläche	763 m ²
GESAMTFLÄCHE	9.003 m ²

Würzburg, den 28.06.2021

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