

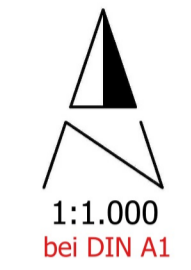
"Rötel", 9. Änderung"

Bebauungsplan

und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 20.01/9

hier: zeichnerischer Teil



Planung: Weimann

Zeichnung: Wimmer

Datum: 12.03.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den

AZ: N:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm_SUED\BPlan 20.01_9 Rötel\BPlan_20.01_9_Rötel
Z:\A61\A611 STADTPLANUNG\621.4 B-Pläne+Satzungen\20.01_9 Rötel\BPlan

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

Umschreibung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026, Nr. 15)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB | vom |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB | am |
| 3. Auslegungsbeschluss | am |
| 4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | vom |
| 4.2 Auslegungsfrist | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB | vom |
| 6. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den | |
| | Hertwig,
Oberbürgermeister |
| 7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom | |
| Stadt Neckarsulm, den | Hertwig,
Oberbürgermeister |

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Rötel“, 9. Änderung, Plan Nr. 20.01/9

Die bislang im Bebauungsplan „Rötel“, 7. Änderung, Plan Nr. 20.01/7, zur Art der baulichen Nutzung unter A.1 geltenden Festsetzungen werden für den Teilbereich E durch untenstehende Festsetzungen ersetzt. Die übrigen zeichnerischen, textlichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20.01/7 (insbesondere die Festsetzungen für die bauliche Nutzung (Textteil Ziffer A Nr. 1) in den Teilbereichen P und T) bleiben unberührt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB; §1 BauNVO)

SO Sondergebiet „Einkaufszentren/großflächige Handelsbetriebe“
gem. §11 (3) BauNVO 1990

Nutzungen in den Teilbereichen:

E Einkaufszentrum

Zulässig ist die Nutzungsart Einkaufszentrum, die hierfür erforderlichen Büro-, Sozial und Lagerräume, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Mallflächen.

Die zulässige Nutzungsart „Einkaufszentrum“ wird wie folgt konkretisiert.

Eine Mindestverkaufsfläche von 12.000 m² wird festgesetzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente werden nicht beschränkt, für zentrenrelevante Sortimente wird eine maximale Verkaufsfläche von 22.800 m² festgesetzt.

In dieser Gesamtverkaufsfläche von 22.800 m² für zentrenrelevante Sortimente gelten folgende Obergrenzen:

Sortimentsgruppe	VKF in qm
Nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung	10.950
Zentrenrelevantes Rand- und Nebensortiment im Zusammenhang eines Lebensmittelmarktes	2.600
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf (Tiernahrung)	1.400
Bücher/Zeitschriften, Papier-/Büro-/Schulartikel, Baby-/Kinderartikel (ohne Sortimente anderer Gruppen, z.B.: Bekleidung, Schuhe, Sport, nahversorgungsrelevante Sortimente), Spielwaren	2.500
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	4.200
Sport (ohne Sortimente anderer Gruppen, z.B.: Bekleidung, Schuhe sowie ohne Sportgroßgeräte wie z.B. Fahrräder und Fitnessgeräte)	300
Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	1.000
Elektronik, Medien, Foto/Optik	4.350
Uhren/Schmuck, Musikalien, Kunst/Antiquitäten	250

Sortimente sind eindeutig einer Sortimentsgruppe zuzuordnen. Eine Überschneidung von Sortimentsgruppen ist daher ausgeschlossen. Insbesondere bei den Sortimentsgruppen „Baby- und Kinderartikel“ und „Sport“ ist ein Überschneidungsrisiko zu anderen Sortimentsgruppen vorhanden, weshalb sie explizit Erwähnung finden.

Sortimente der Grundversorgung sind zentrenrelevant. Dabei handelt es sich um: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetik.

Des Weiteren zentrenrelevant sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation, Baby-/Kinderartikel, Spielwaren, Sportkleidung/Sportschuhe/Sportartikel (ausgenommen Sportgroßgeräte wie Fitnessgeräte, Surfboards, E-Bikes), Foto/Optik, Bastelartikel, Kunst/Antiquitäten, Uhren/Schmuck, Musikalien.

In der Regel sind folgende Sortimente zentrenrelevant: Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Für diesen Bebauungsplan werden auch die Sortimente, die nur in der Regel zentrenrelevant sind als zentrenrelevant angesehen.

Die Warengruppen des zentrenrelevanten Rand- und Nebensortiments im Zusammenhang eines Lebensmittelmarktes entsprechen der oben aufgeführten Definition zentrenrelevanter Sortimente.

Für die Mallfläche (einschließlich Windfänge, Rollsteige, Leergutannahme) sind zudem bis zu 4.000 m² Fläche zulässig.

