

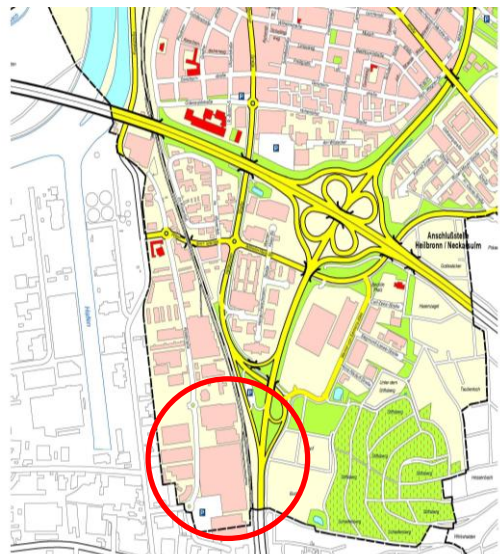
Bebauungsplan "Rötel", 9. Änderung - Plan Nr. 20.01/9

Begründung

1. Umschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt von Neckarsulm im bestehenden Gewerbegebiet Rötel. Das Plangebiet grenzt direkt an die Gemarkungsgrenze der Stadt Heilbronn an. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“ wird im Osten durch die Bahntrasse, im Süden durch die Gemarkungsgrenze zwischen Heilbronn und Neckarsulm, im Westen durch die Rötelstraße und im Norden durch die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 1557 und 1559 begrenzt. Der Planbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1559, 1560/1, 1560/3 und teilweise 1560/2 (Rötelstraße). Der Geltungsbereich entspricht damit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“.

Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan mit aufgedrucktem Textteil des Amtes für Stadtentwicklung und Baurecht vom 12.03.2026.



2. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat am 27.06.2019 in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Rötel", 9. Änderung - Plan Nr. 20.01/9 - beschlossen. Der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans wurde am 04.07.2019 ortsüblich bekanntgegeben.

Anlass der Änderung war die aufgrund der Betriebsaufgabe eines Baumarktes notwendige Sortimentssteuerung bei der Wiederbelegung der entsprechenden Fläche. Hierzu wurde im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplans im Oktober 2020 zunächst ein städtebaulicher Vertrag mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der Fa. Kaufland unter Mitzeichnung der Stadt Heilbronn geschlossen.

Am 12.12.2024 hat der Gemeinderat in nicht-öffentlicher Sitzung die Umstellung des Verfahrens beschlossen. Demzufolge wurde das zunächst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren in ein Regelverfahren überführt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung bildete zunächst die Schließung eines am Kaufland-Standort ansässigen Baumarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 10.000 qm. Das Baumarktsortiment ist dabei, abgesehen von einem untergeordneten zentrenrelevanten Randsortiment, den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Im Zuge der Suche nach einer Nachfolge konnte keine adäquate Nutzung gefunden werden, die gleichfalls nur nicht-zentrenrelevante Sortimente beinhaltet. Als Nachfolgenutzung wurde deshalb in einem Teilbereich ein Spielwarenfachgeschäft untergebracht.

Die bislang rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“ setzt für das Kaufland-Areal ein Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Handelsbetriebe“ (SO) fest. Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Festsetzungen zu Sortimenten oder Verkaufsflächen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans sollen die Diskrepanzen zwischen der bestehenden Einzelhandelsnutzung und den raumordnerischen Zielen geordnet werden und eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer Sortimentsreglementierung für den Gesamtstandort erfolgen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 war der Kaufland-Standort im Gewerbegebiet Rötel bislang als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort) dargestellt (Plansatz 2.4.3.2.4).

Mit der Teilfortschreibung Einzelhandel, welche am 15.08.2025 rechtskräftig wurde, entfällt die bisherige Darstellung von Vorbehaltsgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte generell und damit auch für den Kaufland-Standort im Gewerbegebiet Rötel.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte nunmehr als sog. Weißfläche innerhalb des Gewerbegebiets Rötel dargestellt.

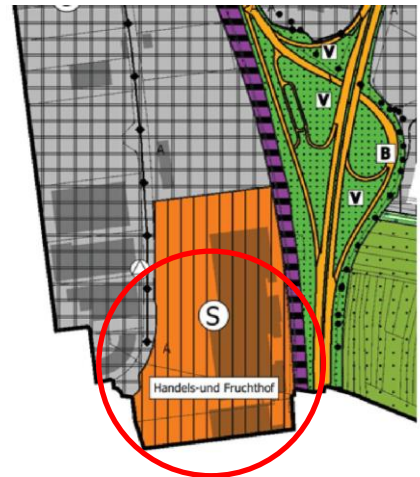


4.2 Flächennutzungsplan

Die aktuell geltende 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim ist seit dem 27.01.2018 rechtskräftig.

Das Plangebiet ist im FNP bislang als Sonderbaufläche dargestellt. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung bleibt durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“ unverändert. Eine Berichtigung des Einschriebs „Handels- und Fruchthof“ erfolgt mit der nächsten Fortschreibung des FNP.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

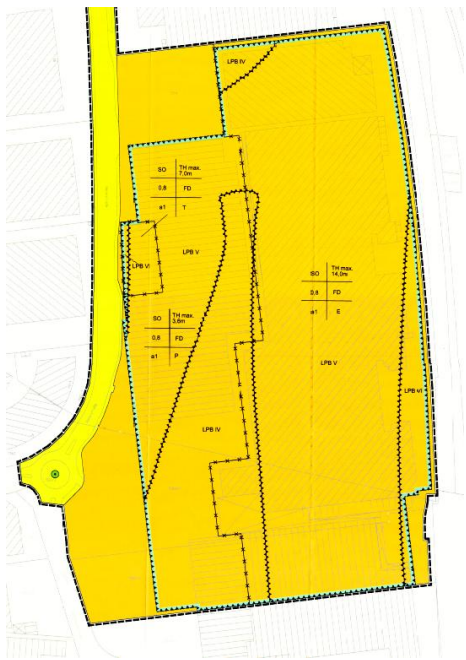


4.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Rötel“, 7. Änderung, Plan Nr. 20.01/7, rechtsverbindlich seit 27.07.2011.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“, rechtsverbindlich seit 05.03.2018, wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans bereits aufgehoben. Die 9. Änderung umfasst den noch rechtskräftigen südlichen Teilbereich des Bebauungsplans, welcher das Kaufland-Areal in der Rötelstraße beinhaltet.

In der bestehenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Das Sondergebiet ist dabei in die drei Teilbereiche E (Einzelhandel), P (Parken) und T (Tankstelle) unterteilt. Zulässig sind demnach Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe, Tankstellen und Parkieranlagen.



Die Nutzungsarten sind in verschiedene Bereiche zониert, wobei im westlichen Teilbereich die Nutzungen Tankstelle, Parkhäuser und Stellplätze und im östlichen Teilbereich die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe und hierfür erforderliche Büroräume (inkl. Sozial- und Lagerräume) zulässig sind. Einschränkungen in Bezug auf Verkaufsflächen und / oder Sortimente enthält der bestehende Bebauungsplan bislang nicht.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet ist Teil des bestehenden Gewerbegebiets Rötel im Süden der Stadt Neckarsulm und grenzt unmittelbar an die Gemarkung der Stadt Heilbronn an. Die Gemarkungsgrenze stellt dabei auch die südliche Begrenzung des Plangebiets dar. Östlich ist das Plangebiet durch die hier verlaufende Bahntrasse begrenzt, westlich durch die Rötelstraße. Nördlich an das Plangebiet schließt das Gewerbegebiet Rötel an.

Das Gewerbegebiet Rötel ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt, allerdings finden sich auch Einzelhandelsnutzungen, eine Moschee und weitere (untergeordnete) Nutzungen.

Am Kaufland-Standort befinden sich neben dem Einkaufszentrum große Parkierungsflächen (einschließlich eines Parkdecks) sowie eine Tankstelle. Das Einkaufszentrum selbst erstreckt sich über zwei Ebenen und beinhaltet neben dem eigentlichen Kaufland-Markt verschiedene Fachmärkte sowie eine Mall mit Konzessionären aus dem Gastronomie- und Dienstleistungsbereich. Im nördlichen Anschluss des Kaufland-Marktes im EG befindet sich ein größerer Verkaufsraum, in dem bis Ende 2019 ein Baumarkt angesiedelt war. Als Nachfolgenutzung wurde hier in einem Teilbereich ein Spielwarenfachgeschäft untergebracht. Vom Kaufland-Einkaufszentrum und dem Mallbereich abgesetzt findet sich im nördlichen Bereich des Kaufland-Areals zudem ein Elektrofachmarkt.

Die Nutzungsaufteilung auf den beiden Ebenen des Kaufland-Gebäudes sind in der nachfolgenden Übersicht, welche das Planungsbüro Riemer Planung GmbH 2020 erstellt hat, ersichtlich. Hierin sind die durch Kaufland selbst belegten Flächen blau dargestellt. Die Fachmärkte außerhalb der Kaufland-Fläche sind grün, die Mall-Flächen gelb dargestellt. Die verbleibenden weißen Flächen sind nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt.

Übersichtsplan EG



Übersichtsplan OG



Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rötelstraße. Darüber hinaus besteht durch die Stadtbahnhaltestelle „Kaufland“ sowie durch die Bushaltestelle an der Rötelstraße in Höhe des Kauflands eine gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV.

Der Kaufland-Standort wäre als städtebaulich nicht integrierter Standort heute kaum mehr in seiner bestehenden Form umsetzbar und muss im historischen Kontext betrachtet werden. So wurde der Markt am damaligen Firmensitz in Neckarsulm im Jahr 1984 als erstes Kaufland bundesweit eröffnet und erreichte in seiner Konzeption eine seinerzeit neue Dimension an Verkaufsflächen mit einem deutlich über die Stadt Neckarsulm hinausgehenden Einzugsgebiet.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Rötel“ entspricht dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung im Teilbereich E des geltenden Bebauungsplans und hat somit keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen der 7. Änderung.

6. Planungsgrundsätze und Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die baurechtliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung am bestehenden Kaufland-Standort geschaffen werden. Zum einen soll damit der Bestand am Kaufland-Standort gesichert werden, zum anderen soll aber auch eine weitere signifikante Ausdehnung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Eine weitere Ausdehnung dieser Sortimente innerhalb des Gewerbegebiets würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, welche sowohl in Bezug auf eine weitere Verkehrszunahme als auch auf eine weitere Verschärfung der Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel vermieden werden soll.

Der bestehende Kaufland-Standort soll entsprechend den Regelungen im bestehenden Umfang gesichert werden. Zudem sollen adäquate Spielräume für regelmäßig stattfindende Sortimentswechsel erhalten bleiben, um einen reibungslosen Betrieb des Standorts zu sichern. Gleichzeitig sollen zum Schutz des Innenstadthandels der Stadt Neckarsulm, aber auch der unmittelbar angrenzenden Stadt Heilbronn, Obergrenzen für zentrenrelevante und für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie für einzelne Sortimentsgruppen definiert werden. Diese Absicht lag bereits dem städtebaulichen Vertrag zugrunde, sodass die Kerninhalte des städtebaulichen Vertrags übernommen werden sollen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Grundlage für die ursprüngliche Fassung des städtebaulichen Vertrags war eine durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, durchgeführte Bestandsaufnahme der Sortimentsstruktur aus dem Jahr 2020, welche für den gesamten Kaufland-Standort eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 31.918 qm ermittelte.

Die Gesamtfläche kann dabei weiter unterteilt werden in 10.877 qm VKF für nahversorgungsrelevante Sortimente, in 10.841 qm für zentrenrelevante Sortimente und in 10.200 qm für nicht zentrenrelevante Sortimente. Zusätzlich bestehen weitere 3.000 qm VKF in der Mall.

Im Einzelnen wurden für die unten aufgeführten Sortimentsgruppen folgende Verkaufsflächen erhoben:

Hauptwarengruppe	VKF (in m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	9.357
Gesundheit / Körperpflege	1.520
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	515
Bücher, PBS, Spielwaren	674
Bekleidung, Schuhe, Sport	3.640
Elektrowaren, Medien, Foto	4.218
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2.346
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	9.195
Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck	208
Sonstige Sortimente	245
gesamt	31.918

Im Weiteren erfolgte eine szenarienbasierte Einordnung des Kaufland-Standorts in Bezug auf die Ziele der Raumordnung. Hierzu wurden die regional- und landesplanerischen Ver- und Gebote (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) in Bezug auf die perspektivische Weiterentwicklung des Standortes untersucht. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass eine Weiterentwicklung i.S. einer Zunahme von Flächen für zentrenrelevante Sortimente nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre.

Ausgehend von der Bestandsaufnahme wird im städtebaulichen Vertrag eine Unterteilung der Flächen im Kaufland-Gebäude in das bestehende SB-Warenhaus und in ein Fachmärktezentrum vorgenommen. Der Begriff des SB-Warenhauses folgt dabei der Definition der Industrie- und Handelskammer (IHK) Baden-Württemberg in deren Struktur- und Marktdatenbericht des Einzelhandels für 2018/2019, wonach ein Merkmal eines SB-Warenhauses u.a. eine VKF von über 5.000 qm darstellt. Für das SB-Warenhaus und für das Fachmärktezentrum werden separate Verkaufsflächenobergrenzen definiert.

Für das SB-Warenhaus definiert der städtebauliche Vertrag folgende Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortimentsgruppen SB-Warenhaus Kaufland	Obergrenze (VKF m ²)
VKF nahversorgungsrelevante Sortimente	9.900
VKF zentrenrelevante Sortimente	2.600
VKF nicht-zentrenrelevante Sortimente	[keine]
VKF gesamt	max. 12.900

Diese Obergrenzen sollen dabei weder in Bezug auf die einzelnen Sortimentsgruppen noch in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche überschritten werden.

Für das Fachmärktezentrum sind im städtebaulichen Vertrag folgende Obergrenzen definiert:

Sortimentsgruppen Einkaufszentrum	Obergrenze (VKF m ²)
VKF nahversorgungsrelevante Sortimente	1.050
VKF zentrenrelevante Sortimente	9.250
VKF nicht-zentrenrelevante Sortimente	[keine]
VKF gesamt	14.600
Verkehrsflächen Mall	3.000
Summe	17.600

Innerhalb dieser Obergrenzen erfolgt nochmals eine Feinsteuerung, indem zentrenrelevante Sortimentsgruppen gebildet werden. Für diese Sortimentsgruppen werden zusätzlich folgende Obergrenzen definiert:

Sortiment	Obergrenze (VKF m ²)
Blumen	150
Tiernahrung	50
Bücher	50
Schreibwaren / Zeitschriften	100
Spielwaren	1.900
Bekleidung	2.150
Schuhe	1.100
Leder	100
Sport	50
Elektro	4.100
Haushaltswaren / Deko	600
Heimtex	200
Optik / Uhren / Schmuck	250
VKF gesamt	max. 9.250

Auch die hier definierten Obergrenzen sollen weder in Bezug auf die einzelnen Sortimentsgruppen noch in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche überschritten werden.

Infolge der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags wurde seitens der Stadt Neckarsulm mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans begonnen, mit welchem die Kerninhalte des Vertrags bauleitplanerisch gesichert werden sollten. Allerdings erwiesen sich durch zwischenzeitlich weitere weggefallene Mieter die Sortimentsbegrenzungen der ersten Fassung des städtebaulichen Vertrags als zu statisch, sodass kein Mieter gefunden wurde, mit welchem diese hätten eingehalten werden können. In Abstimmung mit dem Regionalverband und Kaufland wurde der städtebauliche Vertrag daher in Bezug auf die Sortimentsgruppen sowie auf die definierten Obergrenzen ergänzt. Zudem erfolgte eine klare Trennung zwischen Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des SB-Warenhauses Kaufland (also des eigentlichen Kaufland-Marktes) und außerhalb des SB-Warenhauses Kaufland. Obergrenzen für einzelne Sortimentsgruppen wurden dabei nur für den Bereich außerhalb des SB-Warenhauses Kaufland definiert.

Die 2025 von allen Parteien unterzeichnete ergänzte Fassung des städtebaulichen Vertrags basiert auf einer Aktualisierung der Bestandserhebung durch die GMA und sieht für den gesamten Kaufland-Standort zunächst unverändert folgende Obergrenzen vor:

Sortimentsgruppen innerhalb des SB-Warenhaus Kaufland	Obergrenze (VKF m ²)
VKF nahversorgungsrelevante Sortimente	9.900
VKF sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.600
VKF zentrenrelevante Sortimente gesamt	12.500
VKF nicht-zentrenrelevante Sortimente	[keine]
VKF gesamt	max. 12.900

Diese Obergrenzen dürfen wiederum weder in Bezug auf die einzelnen Sortimentsgruppen noch in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche überschritten werden.

Der im ursprünglichen Vertrag als Fachmärktezentrum bezeichnete Bereich wird neu definiert als Bereich außerhalb des SB-Warenhauses Kaufland und umfasst damit sämtliche außerhalb des eigentlichen Kaufland-Marktes liegende Flächen.

Für die Flächen außerhalb des SB-Warenhauses Kaufland gelten, ebenfalls unverändert, folgende Obergrenzen.

Sortimentsgruppen außerhalb des SB-Warenhaus Kaufland	Obergrenze (VKF m ²)
VKF nahversorgungsrelevante Sortimente	1.050
VKF sonstige zentrenrelevante Sortimente	9.250
VKF zentrenrelevante Sortimente gesamt	10.300
VKF nicht-zentrenrelevante Sortimente	[keine]
VKF gesamt	14.600
Verkehrsflächen Mall	3.000
Summe	17.600

Für die in obenstehender Tabelle als sonstige zentrenrelevante Sortimente bezeichneten Sortimente gelten im Weiteren folgende Obergrenzen:

Sortimentsgruppen außerhalb des SB-Warenhaus Kaufland	Obergrenze (VKF m ²)
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf (Tiernahrung)	1.400
Bücher/Zeitschriften, Papier-/Büro-/Schulartikel, Baby-/Kinderartikel (ohne Sortimente anderer Gruppen, z.B. Bekleidung, Schuhe, Artikel der nahversorgungsrelevanten Sortimente), Spielwaren	2.500
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	4.200
Sport (ohne Sortimente anderer Gruppen, z.B. Bekleidung, Schuhe)	300
Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	1.000
Elektrowaren, Medien, Foto/Optik	4.350
Uhren/Schmuck, Musikalien, Kunst/Antiquitäten	250
VKF gesamt	max. 9.250

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Die in der 7. Änderung des Bebauungsplans Rötél gefasste Unterteilung des Sondergebiets in die Teilbereiche E (Einzelhandel), P (Parken) und T (Tankstelle) bleibt grundsätzlich weiterhin bestehen. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich die Festsetzungen im Teilbereich E neu gefasst. Der Teilbereich E wird in diesem Zuge neu bezeichnet als Einkaufszentrum.

Im Teilbereich E (Einkaufszentrum) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe, die hierfür erforderlichen Büro-, Sozial- und Lagerräume, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Mallflächen.

Für das Einkaufszentrum wird eine Mindestverkaufsfläche von 12.000 qm festgesetzt. Für zentrenrelevante Sortimente gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von 22.800 qm. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden nicht beschränkt, für diese gibt es folglich keine Obergrenze.

Für die Mallfläche werden als zulässige Fläche, abweichend von den Festsetzungen des städtebaulichen Vertrages, 4.000 qm festgesetzt. Windfänge, Rollsteige sowie Leergutannahmeflächen werden dabei zur Mallfläche hinzugerechnet. Die Erhöhung der zulässigen Mallfläche ermöglicht eine notwendige Flexibilität, sollte sich die Zugangssituation verändern.

Über die Verkaufsflächenobergrenze von 22.800 qm für zentrenrelevante Sortimente hinausgehend werden die zentrenrelevanten Sortimente weiter untergliedert in einzelne Sortimentsgruppen. Für diese definierten Sortimentsgruppen werden wiederum folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen:

Sortimentsgruppen	Obergrenze (VKF m ²)
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, Artikel der nahversorgungsrelevanten Sortimente), Spielwaren	2.500
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	4.200
Sport (ohne Sortimente anderer Gruppen, z.B. Bekleidung, Schuhe sowie ohne Sportgeräte wie z.B. Fahrräder und Fitnessgeräte)	300
Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	1.000
Elektrowaren, Medien, Foto/Optik	4.350
Uhren/Schmuck, Musikalien, Kunst/Antiquitäten	250

Die Summe der einzelnen Sortimentsgruppen ist dabei größer als die im Einkaufszentrum insgesamt zulässige VKF von 22.800 qm. Hierdurch soll eine hinreichende Flexibilität bei Sortimentswechseln garantiert werden. Die einzelnen Sortimentsgruppen sollen sich jedoch untereinander nicht überschneiden. Bei den Warengruppen Sport und Baby-/Kinderartikel wird das Risiko einer Überschneidung als erhöht angesehen, weshalb eine explizite Ausdifferenzierung von anderen Warengruppen erfolgt. Die derzeit bestehenden Sortimente wurden bei dieser Aufstellung berücksichtigt.

Die Zuordnung zu Sortimenten der Grundversorgung, zu zentrenrelevanten Sortimenten und zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten folgt der Definition des Regionalplans Heilbronn-Franken (gemäß Plansatz 2.4.3.2.1).

Als zentrenrelevant gelten demnach die Sortimente der Grundversorgung:
Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetik.

Darüber hinaus werden folgende Sortimente als zentrenrelevant eingestuft:
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (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.

Als in der Regel zentrenrelevant gelten zudem folgende Sortimente:
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Die Festsetzungen in der 9. Änderung des Bebauungsplans Rötél zentrenrelevanten Sortimenten umfassen sämtliche hier genannten Sortimente, einschließlich der als in der Regel zentrenrelevant eingestuften Sortimente.

Als Randsortiment im Zusammenhang eines Lebensmittelmarktes werden Produktgruppen bezeichnet, die das Hauptsortiment eines Lebensmittelmarktes ergänzen und die dem Hauptsortiment flächentechnisch deutlich untergeordnet sind – also höchstens zwischen 5 und 10% der Verkaufsfläche einnehmen. Neben-

sortimente im Zusammenhang eines Lebensmittelmarktes dürfen – wenn auch weiterhin untergeordnet zum Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes – eine größere Fläche einnehmen und müssen zudem nicht im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen

Für das Maß der baulichen Nutzung, für die Bauweise sowie für sämtliche weiteren Festsetzungen bleibt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“, Plan Nr. 20.01/7, rechtsverbindlich seit 27.07.2011, maßgeblich.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Es werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften der 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötel“, Plan Nr. 20.01/7, rechtsverbindlich seit 27.07.2011, bleiben weiterhin maßgeblich.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 2020 durch die GMA eine umfassende Bestandserfassung der Einzelhandelsflächen im Kaufland vorgenommen. Darüber hinaus wurden auf Grundlage der Sortimentsobergrenzen, die in der 9. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt werden sollen, die Auswirkungen auf die Innenstadt von Neckarsulm und auf das benachbarte Oberzentrum Heilbronn untersucht. Weiterhin wurde die Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung geprüft.

Aufgrund von Änderungen im Einzelhandelsbesatz und der Sortimentsobergrenzen im Vergleich zum ersten städtebaulichen Vertrag wurde die gutachterliche Untersuchung von der GMA aktualisiert.

In Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen wird nachgewiesen, dass weder negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Neckarsulm noch eine Beeinträchtigung der Stadt Heilbronn zu erwarten sind.

9.2 Ziele der Raumordnung

In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung nimmt das Gutachten der GMA eine Bewertung der landes- und regionalplanerischen Ge- und Verbote vor. Dementsprechend werden das Konzentrations-, das Integrations-, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im Folgenden näher betrachtet.

9.2.1 Konzentrationsgebot

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielen sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Durch die Ausweisung als Mittelzentrum liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Neckarsulm vor, sodass das Konzentrationsgebot erfüllt wird.

9.2.2 Integrationsgebot

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielen sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt hierbei weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll.

Das Einkaufszentrum Kaufland wurde bereits 1984 als seinerzeit bundesweit erste Kaufland-Ansiedlung eröffnet, sodass diesem eine besondere Bedeutung zukommt. Der Kaufland-Standort befindet sich entsprechend dem damaligen Konzept einer autokundenorientierten guten Erreichbarkeit, seit jeher in einer nicht-integrierten Lage. Der Standort ist mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet auf der Gemarkung Heilbronn zusammengewachsen und hat sich über die Jahre zu einem regionalbedeutsamen Einkaufszentrum entwickelt, welches in großem Umfang zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.

Insofern besteht eine Diskrepanz zwischen den raumordnerischen Zielen und dem tatsächlichen Nutzungsgefüge. Zwar besteht zwischenzeitlich eine Stadtbahn – und Busanbindung zwischen der Innenstadt von Neckarsulm und dem Kaufland, eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit kann aber durch die große Entfernung zur Innenstadt nicht erreicht werden.

Gleichwohl kommt den bestehenden Einzelhandelsflächen eine wichtige örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion zu, sodass neben dem Schutz der integrierten Versorgungsschwerpunkte auch diesem Umstand mit der Bebauungsplanänderung Rechnung zu tragen ist.

9.2.3 Kongruenzgebot

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielen soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird eine wesentliche Überschreitung i.d.R. als gegeben angesehen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Aufgrund der besonderen Lage des Kaufland-Einkaufszentrums unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zum südlich gelegenen Oberzentrum Heilbronn, in Verbindung mit der langjährigen Marktpräsenz des Einkaufszentrums sind traditionell langjährige Kundeneinkaufsbeziehungen zur Stadt Heilbronn vorhanden. Auch aus Richtung des Mittelbereichs von Neckarsulm (Erlenbach, Untereisesheim, Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau, Möckmühl, Roigheim, Widdern, Jagsthausen, Neuenstadt a. K., Hardthausen a. K., Langenbrettach, Gundelsheim und Neudenau) und anderen benachbarten Mittelbereichen (Heilbronn und Öhringen) sind traditionell Einkaufsverflechtungen zu diesem überregional bekannten Standort vorhanden. Es erscheint deshalb fraglich, ob bereits bisher mehr als 70 % des am Standort generierten Umsatzes aus dem Mittelbereich von Neckarsulm stammen.

Aufgrund der gewachsenen Kundeneinkaufsbeziehungen kann das Kongruenzgebot sowohl bisher als auch bei einer Umstrukturierung nicht eingehalten werden. Gleichwohl ist zu vermerken, dass sich die Verkaufsflächen im Vergleich zum Bestand vor der Schließung des Baumarkts bereits reduziert haben.

9.2.4 Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass ein Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes sowie die verbrauchernehe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden, sodass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

9.3 Verkehr

Der Kaufland-Standort ist durch eine S-Bahn-Haltestelle sowie durch eine Bushaltestelle gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Dennoch ist das gesamte Gewerbegebiet Rötel durch hohe Verkehrsbewegungen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vorbelastet.

Da sich die Bebauungsplanänderung ausschließlich auf eine weitere Ausdifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Kaufland-Gebäudes bezieht, ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf die Erschließung bzw. auf den Verkehr.

9.4 Umwelt

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Rötel wurde bereits ein Umweltbericht verfasst, in welchem die Umweltauswirkungen umfassend untersucht wurden. Der Umweltbericht, der Teil der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans ist, kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schutzgüter negativ betroffen sind.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans wird mit den getroffenen Festsetzungen für den Teilbereich E des Bebauungsplans die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiter ausdifferenziert. Alle weiteren Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bleiben von der 9. Änderung unberührt. Es ergeben sich somit keine Veränderungen, welche Umweltauswirkungen vorweisen. Dies wird im Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung nochmals näher erläutert.

10. Flächenbilanz

Da sich die Bebauungsplanänderung ausschließlich auf eine weitere Ausdifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Kaufland-Gebäudes bezieht, ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf die Flächennutzung bzw. auf die Flächenbilanz.

11. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung fallen keine Kosten an.

Anhang zur Begründung

Umweltbericht

1. Planbeschreibung, Ziele und Inhalte

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze von Neckarsulm im Gewerbegebiet Rötel. Es handelt sich um ein bebautes Bestandsgebiet, welches durch gewerbegebietstypische Nutzungen sowie durch Einzelhandelsflächen geprägt ist. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim ist das Plangebiet als bestehende Gewerbe- und Sonderbaufläche dargestellt. Im bestehenden Bebauungsplan „Rötel“, 7. Änderung, ist das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Rötel hat ausschließlich der Steuerung der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente zum Ziel. Die Steuerung der Einzelhandelsnutzung wird durch eine Regulierung der maximalen Verkaufsflächen erreicht.

2. Bestand

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und annähernd vollständig versiegelt. Weite Teile der Versiegelung sind durch Bebauung hergestellt. Als nicht versiegelte Flächen verbleiben lediglich wenige Verkehrsgrünflächen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1. Boden / Fläche

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Fläche ist auf die bereits vorhandene, hohe Versiegelung abzustellen. Den Böden wird aufgrund der anthropogenen Überformung nur eine geringe Gesamtbedeutung hinsichtlich ihrer verschiedenen Funktionen zugemessen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Versiegelte Fläche weist keine Bodenfunktion auf. Eine Boden- bzw. Flächenneuanspruchnahme wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bestandsbebauung oder auf die künftig zulässige Bodennutzung oder Flächenversiegelung im Plangebiet. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

3.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer befindet sich in einer Entfernung von ca. 350m. Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Neckarsulm (Neckartalaue). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird das Oberflächenwasser fast vollständig der Kanalisation zugeführt, ebenfalls ist die Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung äußerst eingeschränkt. Im Hinblick auf die Bestandssituation weist das Gebiet daher eine geringe Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasser auf.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bestandsbebauung oder auf die künftig zulässige bauliche Nutzung und den Versiegelungsgrad im Plangebiet. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

3.3 Klima / Luft

Das Plangebiet weist eine hohe thermische Belastung auf. Bezüglich der Kaltluftentstehung bzw. der Kaltluftströmungen ist das Plangebiet nicht von besonderer Bedeutung. Die östlich gelegenen Weinberge am Stiftsberg sind Bereiche in denen Kaltluft entsteht, welche in das Gewerbegebiet einfließt. Dieser Einfluss wird jedoch bereits stark durch die Bundesstraße östlich des Plangebietes reduziert. Im gesamten Gewerbegebiet Rötel ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von einer hohen Vorbelastung durch luftverunreinigende Stoffe auszugehen. Somit wird das Untersuchungsgebiet als klimatisch und lufthygienisch stark belastetes Gebiet bewertet.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bestandsbebauung oder auf die künftig zulässige bauliche Nutzung im Plangebiet und damit auch nicht auf die klimatischen Begebenheiten. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

3.4 Landschaft

Das Gewerbegebiet Rötel ist durch gewerbegebietstypische Nutzungen und Einzelhandel geprägt. In der Umgebung befinden sich mehrere breite Verkehrswege, sowie das Kraftwerk nn. In den vergangenen Jahren sind einige Teilbereiche des Gewerbegebiets durch Bürogebäude neu bebaut worden, sodass der Einfluss des Gebietes auf die umliegende Landschaft einem Wandel unterliegt. Dem konkreten Plangebiet kann jedoch weder eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild noch für das Stadtbild zugeschrieben werden.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bestandsbebauung oder auf die künftig zulässige Bebauung, sodass sich keine Veränderung in Bezug auf das Landschaftsbild oder auf das Stadtbild ergibt. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

3.5 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und annähernd vollständig versiegelt. Pflanzen kommen nur in den wenigen, kleinen Verkehrsflächen vor. Nutzungsbedingt besteht ein hohes Verkehrsaufkommen und eine entsprechende Vorbelastung mit Lärm. Dennoch ist davon auszugehen, dass Gebäudebrüter und ggfs. auch gebäudebewohnende Fledermausarten im Gebiet vorkommen. Aufgrund der dichten Bebauung ist das Gebiet für die Tierwelt von untergeordneter Bedeutung. Durch die Planung wird keine Änderung der Bestandssituation ausgelöst.

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf Tiere und Pflanzen. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

3.6 Mensch

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung an Lärm aus verschiedenen Emissionsquellen (Verkehr, Bahn, Gewerbe und Industrie) auf. Dieser wirkt sich insbesondere auf die bestehenden Arbeitsstätten aus. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholung.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Nutzung, da lediglich eine Sortimentssteuerung der Einzelhandelsflächen vorgenommen wird. Auch eine signifikante Änderung von Verkehrs-

strömen kann ausgeschlossen werden. Die vorliegende Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

3.7 Kultur- / Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Kultur- oder Sachgüter. Durch die Planung werden diesbezüglich entsprechend auch keine Veränderungen hervorgerufen.

4. Zusammenfassung

Da die Planung ausschließlich die Sortimentssteuerung innerhalb der bestehenden Einzelhandelsflächen zum Gegenstand hat, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Planung wird somit keine Veränderung in Bezug auf den Umweltzustand hervorgerufen. Die Belange des Umweltschutzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bleiben unberührt. Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung entsprechen den Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind somit nicht erforderlich.

gez.

Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Abt. Stadtplanung und Geoinformation