

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030

### 4. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NECKARSULM – ERLENBACH - UNTEREISESHEIM

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Grundlagen</b>	
1. Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Überörtliche Gesamtplanung	4
3. Fachplanung	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5. Planungserfordernis	7
6. Umweltbericht	8
7. Landschaftsplan	9
<b>II. Betrachtung des Verwaltungsraumes</b>	
1. Beschreibung und Lage des Verwaltungsraumes	10
2. Strukturdaten	11
2.1 Flächennutzung	11
2.2 Bevölkerung	14
3. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	21
4. Pendlerverflechtungen	23
5. Verkehrslage	26
6. Versorgungseinrichtungen	27
<b>III. Überörtliche Gesamtplanung, Fachplanungen</b>	
1. Landesentwicklungsplan 2002	28
2. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	29
3. Fachplanungen	31
4. Kommunale Planungen	32
<b>IV. Flächennutzungsplan 2030</b>	
1. Ermittlung der Flächenbedarfe	35
1.1 Wohnbauflächen	35
1.2 Gewerbeflächen	43
2. Flächenausweisungen	48
2.1 Wohnbauflächen	51
2.2 Gemischte Bauflächen	58
2.3 Gewerbliche Bauflächen	60
2.4 Sonderbauflächen	67
2.5 Gemeinbedarfsflächen	68
2.6 Verkehrsflächen	70
2.7 Flächen für Versorgungsanlagen	73
2.8 Grünflächen	74

2.9	Flächen für die Landwirtschaft	76
2.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	77
3.	Innenentwicklungsmaßnahmen	79
4.	Parallelverfahren	83
5.	Berichtigungen	85
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
1.	Bergbauberechtigungen	87
2.	Denkmalschutz	88
3.	Sonstige	92
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	93
<b>Anhang</b>		
LKW-Sammelstelle bei Obereisesheim: Standortbegründung zum Flächennutzungsplan vom 12.04.2017 (mit Ergänzung vom 17.05.2017)		

# I. Grundlagen

## 1. Rechtsgrundlagen

Aus dem durch das Grundgesetz (GG)<sup>1</sup> in Art. 28 Abs. 2 garantierte Recht auf kommunale Selbstverwaltung leitet sich die kommunale Planungshoheit der Gemeinden ab. Diese umfasst als in eigener Verantwortung zu erfüllende Aufgabe auch die Bauleitplanung, anhand derer die Bodennutzung des jeweiligen Gemeindegebietes geregelt wird.

Die Bauleitplanung ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> zweistufig gegliedert in die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 2 BauGB). Dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung kommt dabei die Aufgabe zu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Hieraus wiederum sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Bebauungspläne zu entwickeln, welche dann die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung enthalten (§ 8 Abs. 1 u. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan entfaltet damit zwar keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung, gleichwohl stellt er aber bedingt durch dieses Entwicklungsgebot das übergeordnete Bodennutzungskonzept für das Gemeindegebiet dar und beinhaltet die Zielvorstellungen für die mittelfristige Flächenentwicklung der planenden Gemeinde.

Gesetzliche Grundlage für die Aufstellung von Raumordnungsplänen ist zunächst das Raumordnungsgesetz (ROG)<sup>3</sup>. Dieses enthält die allgemeinen Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung und ermächtigt die Länder, landesweite und regionale Raumordnungspläne aufzustellen (§ 8 Abs. 1 ROG).

In Baden-Württemberg gilt dementsprechend das Landesplanungsgesetz (LplG)<sup>4</sup>, welches die Ziele und Grundsätze der Landesplanung formuliert. Den landesweiten Raumordnungsplan bildet der Landesentwicklungsplan (LEP 2002). Weiter konkretisiert werden die landesplanerischen Zielsetzungen auf regionaler Ebene im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

---

<sup>1</sup> vom 23.05.1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.07.2012 (BGBl. I S. 1478)

<sup>2</sup> i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

<sup>3</sup> i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

<sup>4</sup> i.d.F. vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 329, 360)

## 2. Überörtliche Gesamtplanung

Der Flächennutzungsplan ist als kommunales Planungsinstrument in das System der räumlichen Gesamtplanung eingebunden. Dieses System, das durch das ROG, das BauGB und das LplG Baden-Württemberg normativ geregelt ist, verlangt eine Abstimmung der verschiedenen Planungsebenen gemäß dem in § 1 Abs. 3 ROG verankerten Gegenstromprinzip.

Das Gegenstromprinzip besagt, dass die von den übergemeindlichen Planungsebenen aufgestellten Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG bei der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG i.V.m. § 1 (4) BauGB anzupassen ist.

Der Flächennutzungsplan hat daher als vorbereitender Teil der Bauleitplanung die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan verankerten Ziele und Grundsätze zu beachten. Gleichzeitig finden die im Flächennutzungsplan geäußerten Planungsvorstellungen der Gemeinde Eingang in die übergeordneten Planwerke (Regionalplan und Landesentwicklungsplan). Eine Einbeziehung der übergeordneten Planungsebenen ist daher bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans unabdingbar.

### **3. Fachplanungen**

Das Verhältnis der Flächennutzungsplanung zu den verschiedenen Fachplanungen ergibt sich aus den Regelungen des BauGB.

So geht aus § 4 BauGB die Beteiligungspflicht der Träger der Fachplanungen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen hervor. Gleichzeitig ergibt sich aus § 7 BauGB die für öffentliche Planungsträger geltende Anpassungspflicht deren Planungen an den Flächennutzungsplan, sofern diese im Rahmen der Beteiligung nicht von ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen.

Des Weiteren werden in § 38 BauGB privilegierte Fachplanungen definiert, welche aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung der Anpassungspflicht des § 7 BauGB entzogen sind. Diese sind gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die geltende 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Neckarsulm - Erlenbach - Untereisesheim ist rechtsverbindlich seit dem 12.12.1997. Seither wurden die folgenden Änderungen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB vorgenommen bzw. eingeleitet (4. - 15. Änderung):

Nummer	Benennung	Art der baulichen Nutzung	Gemeinde	Rechtskraft
4. Änd.	Trendpark Süd	gewerbliche Baufläche	Neckarsulm	26.04.2002
5. Änd.	Schafbuckel	Wohnbaufläche	Untereisesheim	-
6. Änd.	Käppelesäcker Brückenwiesen	gewerbliche Baufläche Zurücknahme einer gemischten Baufläche	Erlenbach	17.09.2004
7. Änd.	Sportgelände	Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle)	Untereisesheim	17.09.2004
8. Änd.	Kirschenstraße	Wohnbaufläche	Neckarsulm (Dahenfeld)	17.09.2004
9. Änd.	Seestraße Klauenfuß Westlich des Bahnhofs Östlich des Bahnhofs	Gemeinbedarfsfläche (VHS) gewerbliche Baufläche gewerbliche Baufläche gemischte Baufläche	Neckarsulm	-
10. Änd.	Nördlich der Römerstraße	Wohnbaufläche	Neckarsulm (Obereisesheim)	15.11.2010
11. Änd.	Kirchhofäcker II	Grünfläche (Friedhofserweiterung)	Neckarsulm (Obereisesheim)	-
12. Änd.	Bauhofgelände am Hungerberg	Sonderbaufläche (Bauhof/Stadtwerke)	Neckarsulm	-
13. Änd.	Solarpark	Sonderbaufläche (Solarpark)	Erlenbach	-
14. Änd.	Hallenbad und Parkplatz Reutweg	Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad)	Neckarsulm	-
15. Änd.	Nahversorger	Sonderbaufläche (Nahversorger)	Erlenbach	-

Tabelle 1: Übersicht Änderungsverfahren zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Alle Änderungen, die bislang noch nicht in Kraft getreten sind, sollen im Rahmen der 4. Fortschreibung Rechtskraft erlangen. Dies betrifft die 5., die 9. sowie die 11. - 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die genannten Änderungen werden in Kapitel IV.4. näher erläutert.

Des Weiteren sind aufgrund der Durchführung verschiedener Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Berichtigungen gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Die Berichtigungen werden in Kapitel IV.5. näher beschrieben.

## 5. Planungserfordernis

Der Planungshorizont des bisherigen, seit 12.12.1997 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim wurde bei dessen Aufstellung bis zum Jahr 2004 definiert und ist damit mittlerweile deutlich überschritten. Allein die Anzahl der seither notwendig gewordenen Änderungen zeigt, welche deutlichen Veränderungen die Rahmenbedingungen für die Flächenentwicklung seitdem unterworfen waren. Die Ausweisung von Bauflächen sieht sich heute mit deutlich höheren Hürden konfrontiert, die insbesondere dem Grundsatz der nachhaltigen Flächenentwicklung und den stetig wachsenden umweltschutzrechtlichen Anforderungen geschuldet sind. Gleichzeitig haben sich erhebliche Veränderungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung einschließlich der Wanderungsbewegungen sowie in Bezug auf Flächenansprüche ergeben, sodass eine umfassende Neubetrachtung der städtebaulichen Entwicklung des Verwaltungsraumes notwendig ist.

Im Rahmen des in Neckarsulm durchgeführten Stadtentwicklungsprozesses 2030 sowie der vergleichbaren Gemeindeentwicklungsprozesse in Erlenbach und Untereisesheim wurde eine umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt. U.a. bestand innerhalb verschiedener Planungswerkstätten die Möglichkeit, über Flächenentwicklungen sowie die Zielsetzungen, welche diesen zugrunde liegen sollen, zu diskutieren. Da diese Beteiligung in allen drei Mitgliedskommunen der vVG stattfand, können die Ergebnisse im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zusammengeführt und in diese mit einbezogen werden.

Bereits im Jahr 2005 wurde seitens des gemeinsamen Ausschusses (gA) der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim mit dem Beschluss zur Einleitung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes deutlich gemacht, dass hier Handlungsbedarf besteht. Da aus verschiedenen Gründen eine Aussetzung des Verfahrens stattfand, hat der gA der vVG am 13.03.2014 den Einleitungsbeschluss zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erneut gefasst. Ebenfalls beschlossen wurde die parallel hierzu durchzuführende 1. Fortschreibung des Landschaftsplans.

Als Planungshorizont für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Zeitraum von 2012 bis 2030 definiert.

## **6. Umweltbericht**

Als Bestandteil des Flächennutzungsplans liegt dem Erläuterungsbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht (Stand Juni 2016, ergänzt am 28.07.2016 und am 24.04.2017) wurde erstellt durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen.

## **7. Landschaftsplan**

Gemeinsam mit dem Beschluss zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim beschlossen.

## II. Betrachtung des Verwaltungsraums

### 1. Beschreibung und Lage des Verwaltungsraumes

Der Verwaltungsraum der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim liegt ca. 60 km nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart im Landkreis Heilbronn.



Abb. 1: Lage des Verwaltungsraums

Der Verwaltungsraum grenzt unmittelbar nördlich an das Stadtgebiet des Oberzentrums Heilbronn an und weist eine Größe von ca. 4.134 ha auf.

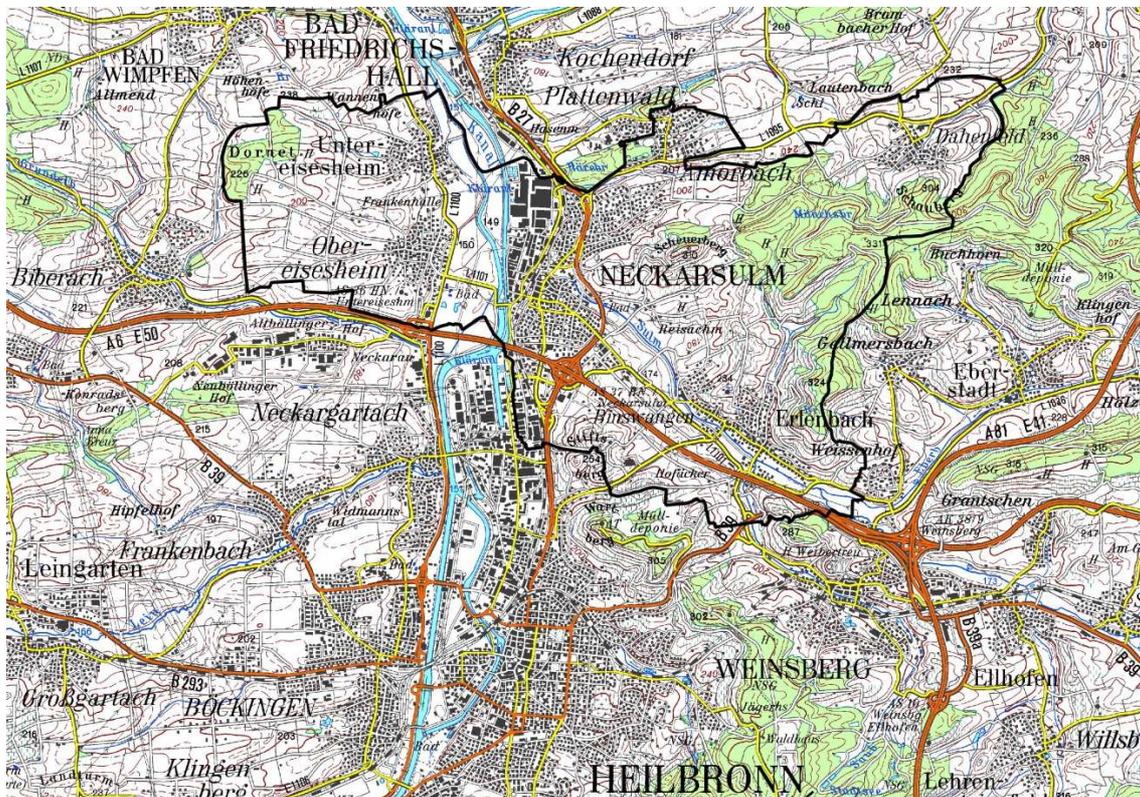


Abb. 2: Abgrenzung des Verwaltungsraums

## 2. Strukturdaten

Analog zum festgelegten Planungshorizont 2012 bis 2030 beziehen sich die im Folgenden aufgeführten Strukturdaten auf den Stichtag 31.12.2012.

### 2.1 Flächennutzung

Der gesamte Verwaltungsraum der vVG erstreckt sich über eine Fläche von 4.134 ha und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden:

Gemeinde	Fläche in ha	Flächenanteil in %
Neckarsulm	2.494	60,3
Erlenbach	1.273	30,8
Untereisesheim	367	8,9
<b>vVG</b>	<b>4.134</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 2: Flächengröße des Planungsraumes

Die Verteilung der Flächennutzungen ist in den nachfolgenden Diagrammen jeweils getrennt nach Siedlungs- und Verkehrsflächen, Landwirtschaftsflächen, Waldflächen und Wasserflächen differenziert für die einzelnen Mitgliedskommunen sowie bezogen auf den gesamten Verwaltungsraum dargestellt. Die Datengrundlage bildet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg zum Stand 2012. Für die Darstellung der gesamten vVG wurden die Flächenanteile auf Basis der Summenwerte errechnet.

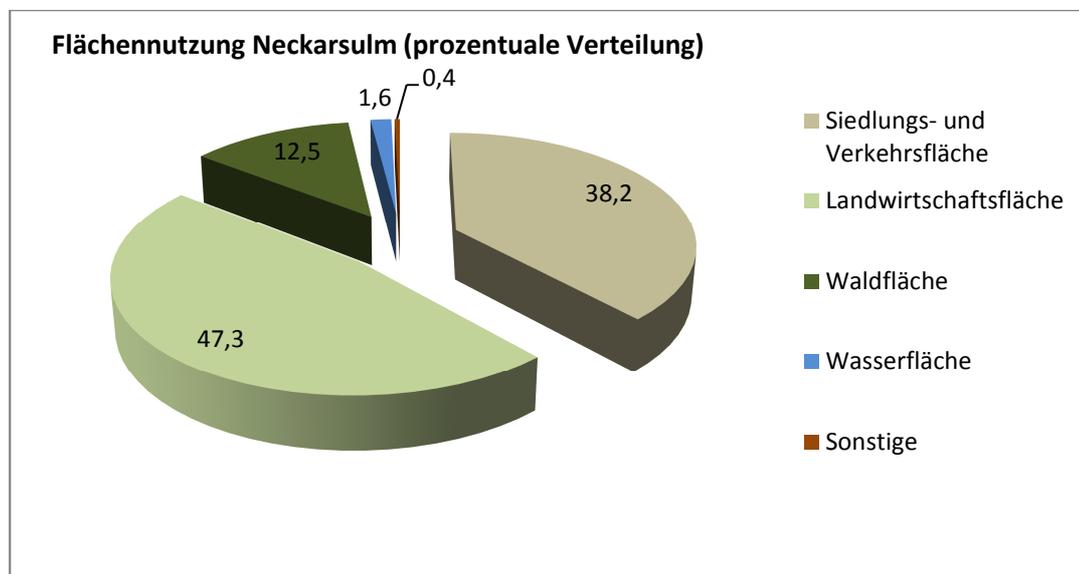


Abb. 3: Flächennutzung Stadt Neckarsulm 2012

Die Stadt Neckarsulm weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen auf, der deutlich über dem landesweiten Durchschnittswert von 14,4 % liegt. Begründet liegt dies in der relativ kleinen Gemarkungsfläche in Verbindung mit einem sehr hohen Siedlungsdruck. Dennoch liegt der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen über dem landesweiten Durchschnitt von 45,5 %. Deutlich geringer als der Landesdurchschnitt von 38,3 % fällt der Anteil an Waldflächen aus.

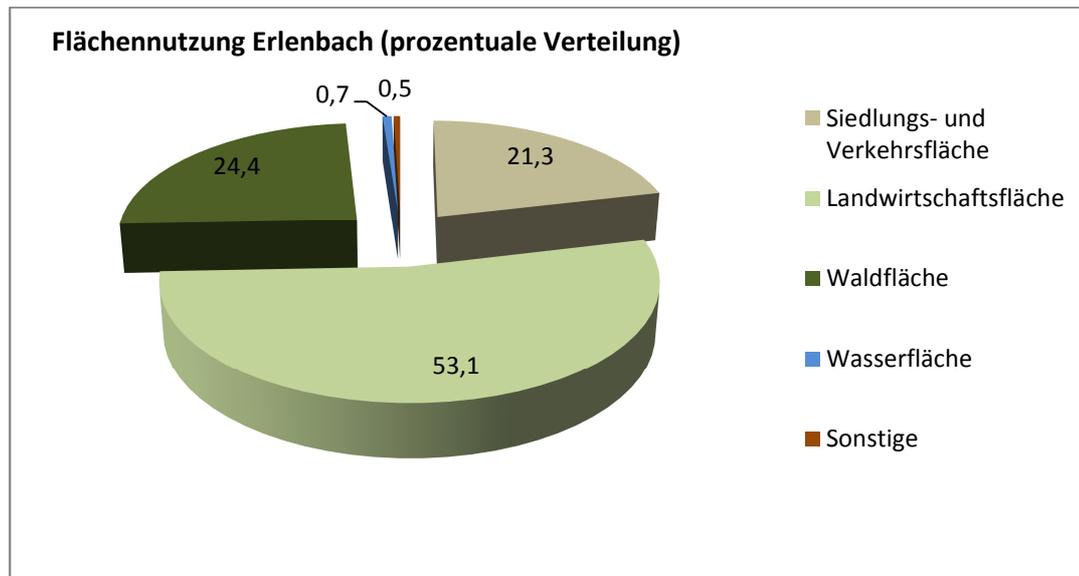


Abb. 4: Flächennutzung Gemeinde Erlenbach 2012

In der Gemeinde Erlenbach ergibt sich ein tendenziell ähnliches, wenn auch in seinen Ausprägungen weniger deutliches Bild. So liegt sowohl der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen, als auch der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen über dem jeweiligen Landesdurchschnittswert, während der Anteil an Waldflächen deutlich geringer ausfällt.

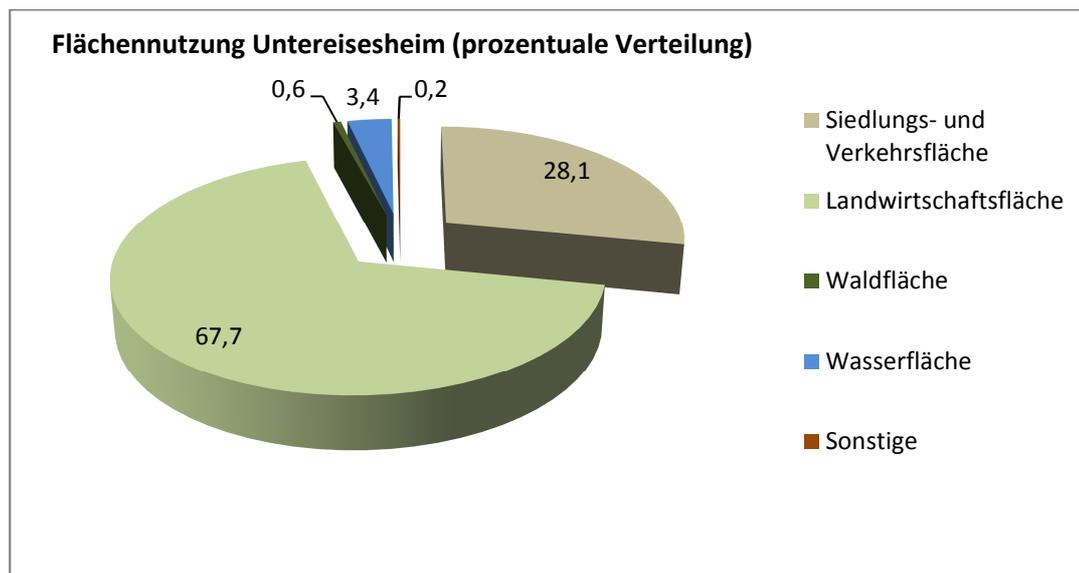


Abb. 5: Flächennutzung Gemeinde Untereisesheim 2012

Die Gemeinde Untereisesheim weist ebenfalls einen höheren Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen als der Landesdurchschnitt auf. Der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt hier sehr deutlich über dem Durchschnittswert für das Land Baden-Württemberg, Waldflächen sind hier nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

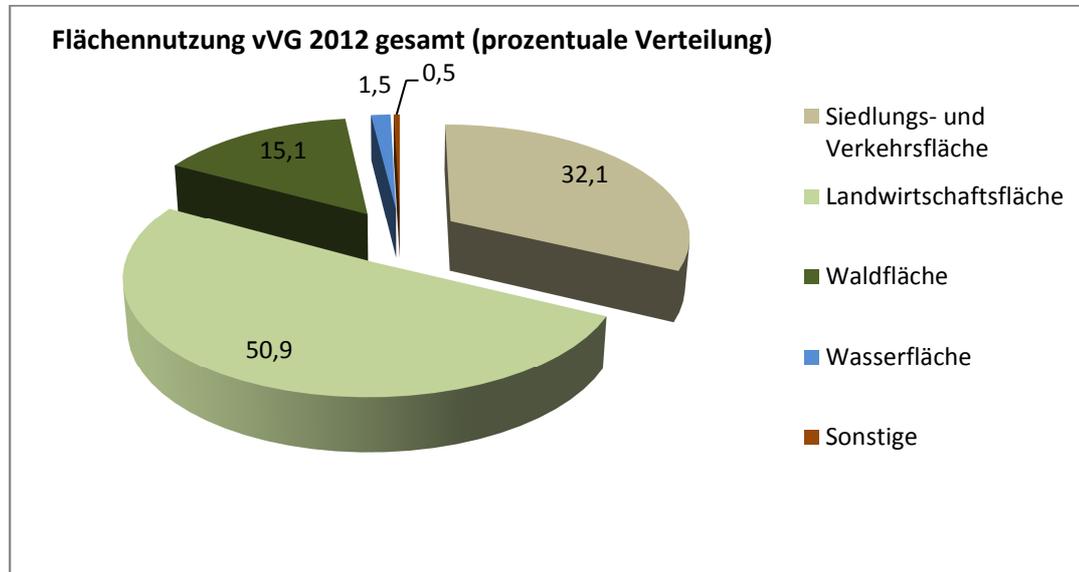


Abb. 6: Flächennutzung vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim 2012

Betrachtet man die vVG insgesamt, so liegt in Summe sowohl der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen, als auch der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich über dem landesweiten Durchschnitt. Der Anteil an Waldflächen liegt dagegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Nachfolgend wird die anteilige Flächennutzung innerhalb der vVG in Bezug zum Jahr 2000 gesetzt, sodass die seitherigen Veränderungen sichtbar werden.

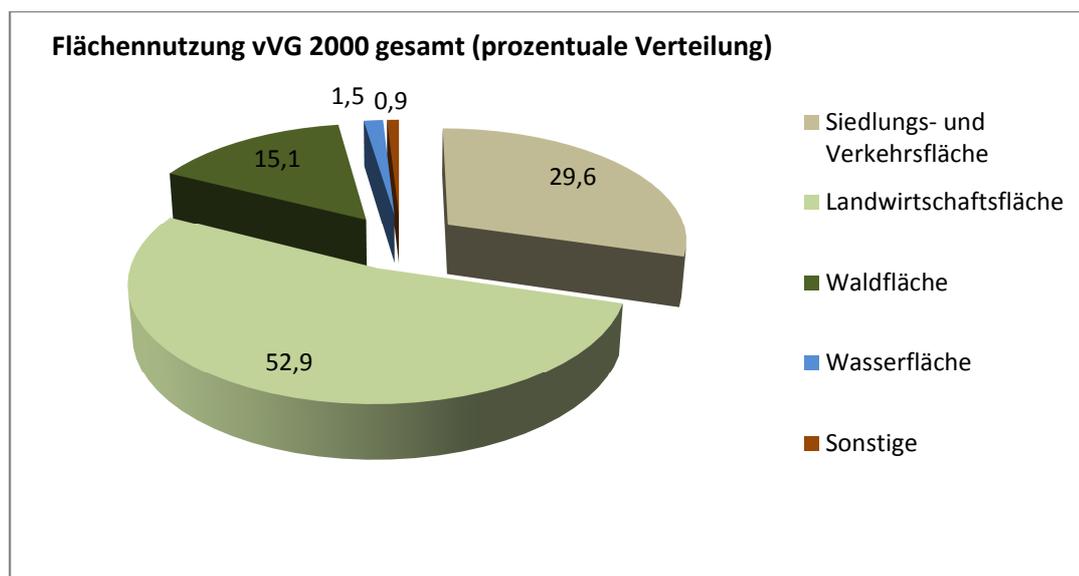


Abb. 7: Flächennutzung vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim 2000

Innerhalb des Zeitraumes von 2000 bis 2012 ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen von 29,6 % auf 32,1 % angestiegen. Diese Zunahme ging im Wesentlichen zulasten landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Anteil im gleichen Zeitraum von 52,9 % auf 50,9 % zurückgegangen ist. Der Anteil an Waldflächen blieb unverändert.

## 2.2 Bevölkerung

Bei der Betrachtung der Bevölkerungszahlen zeigt sich eine hohe Diskrepanz in den verfügbaren Datengrundlagen. So bestehen insbesondere für die Stadt Neckarsulm deutliche Unterschiede zwischen den Daten der jeweiligen Einwohnermeldestelle und den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Hinzu kommt, dass im Zuge des Zensus 2011 eine Korrektur der Daten des Statistischen Landesamtes stattfand, die insbesondere in Bezug auf die Bevölkerungsdaten der Stadt Neckarsulm signifikant ist.

Da die Begründung neuer Wohnbauflächenbedarfe im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens gemäß den Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI) Baden-Württemberg zunächst auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes erfolgen soll, werden im Folgenden die Bevölkerungsdaten sowohl der Einwohnermeldestellen, als auch des Statistischen Landesamtes, hier unterschieden nach Daten vor und nach Durchführung des Zensus 2011, dargestellt.

### 2.2.1 Daten der Einwohnermeldestellen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einwohnerzahlen in den einzelnen Mitgliedskommunen der vVG zum 31.12.2012. Dieses Datum entspricht dem Stichtag, welcher der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt und bildet die Basis für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe.

Gemeinde	Einwohner	Anteil an vVG in %
Neckarsulm	26.076	74,2
Erlenbach	4.930	14,0
Untereisesheim	4.150	11,8
<b>vVG</b>	<b>35.156</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 3: Bevölkerungsstand 2012 (Einwohnermeldestelle)

### 2.2.2 Daten des Statistischen Landesamtes

In der nachfolgenden Tabelle sind die Daten des Statistischen Landesamtes vor und nach Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 jeweils zum Stichtag 31.12.2012 dargestellt. Die Daten vor Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 sind in der Datenbank des Statistischen Landesamtes inzwischen nicht mehr abrufbar.

Gemeinde	EW vor Zensus 2011	EW nach Zensus 2011
Neckarsulm	26.736	25.754
Erlenbach	4.920	4.901
Untereisesheim	4.185	4.143
<b>vVG</b>	<b>35.841</b>	<b>34.798</b>

Tabelle 4: Bevölkerungsstand 2012 (Statistisches Landesamt)

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 ergaben sich deutliche „Einwohnerverluste“. Fallen diese Verluste bezogen auf 2012 in den Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim mit -19 bzw. -42 Einwohnern noch vergleichsweise moderat aus, so muss der Verlust für die Stadt Neckarsulm mit -982 Einwohnern als schwerwiegend bezeichnet werden. Für den gesamten Verwaltungsraum der vVG ergibt sich eine Differenz von 1.043 Einwohnern.

### 2.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Folgenden wird die langfristige Bevölkerungsentwicklung zunächst für die Stadt Neckarsulm sowie im Weiteren für die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim dargestellt.

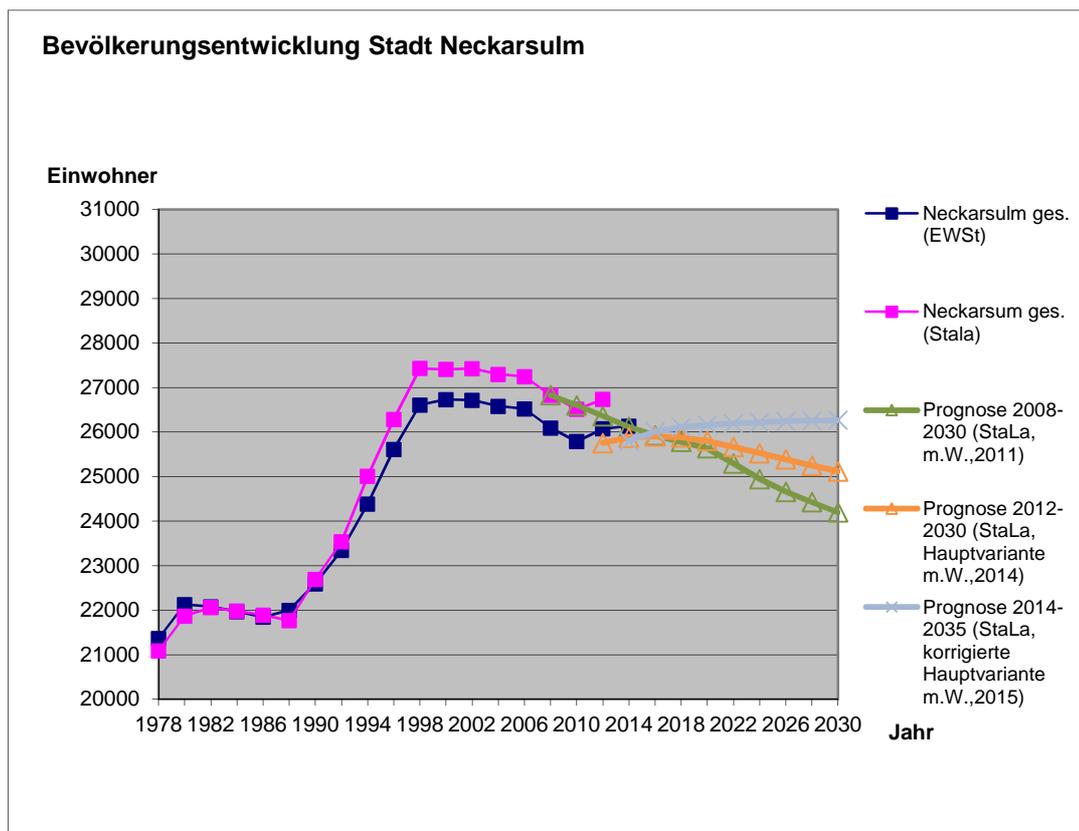


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Stadt Neckarsulm

Betrachtet man die langfristige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neckarsulm, so ist zunächst zur Jahrtausendwende eine Stagnation der bis dahin stark ansteigenden Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Nachfolgend sind ab 2006 deutliche Bevölkerungsverluste abzulesen, die bis zum Jahr

2011 anhalten. Seither haben sich die Bevölkerungszahlen wieder stabilisiert bzw. sind sogar wieder leichte Zugewinne ablesbar. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei unabhängig von der jeweiligen Datengrundlage in gleicher Weise ablesbar. Mit den zuletzt zu verzeichnenden, durch Wanderungsgewinne hervorgerufenen Bevölkerungszuwächsen weicht die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung dem Trend nach deutlich von den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes ab. Erst die letzte Prognose 2014 nimmt den aktuellen Trend entsprechend auf.

Eine detailliertere Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 bezogen auf die einzelnen Neckarsulmer Orts- bzw. Stadtteile mit mehr als 4000 Einwohnern zeigt die unterschiedliche Verteilung der Abnahmen bzw. Zuwächse.

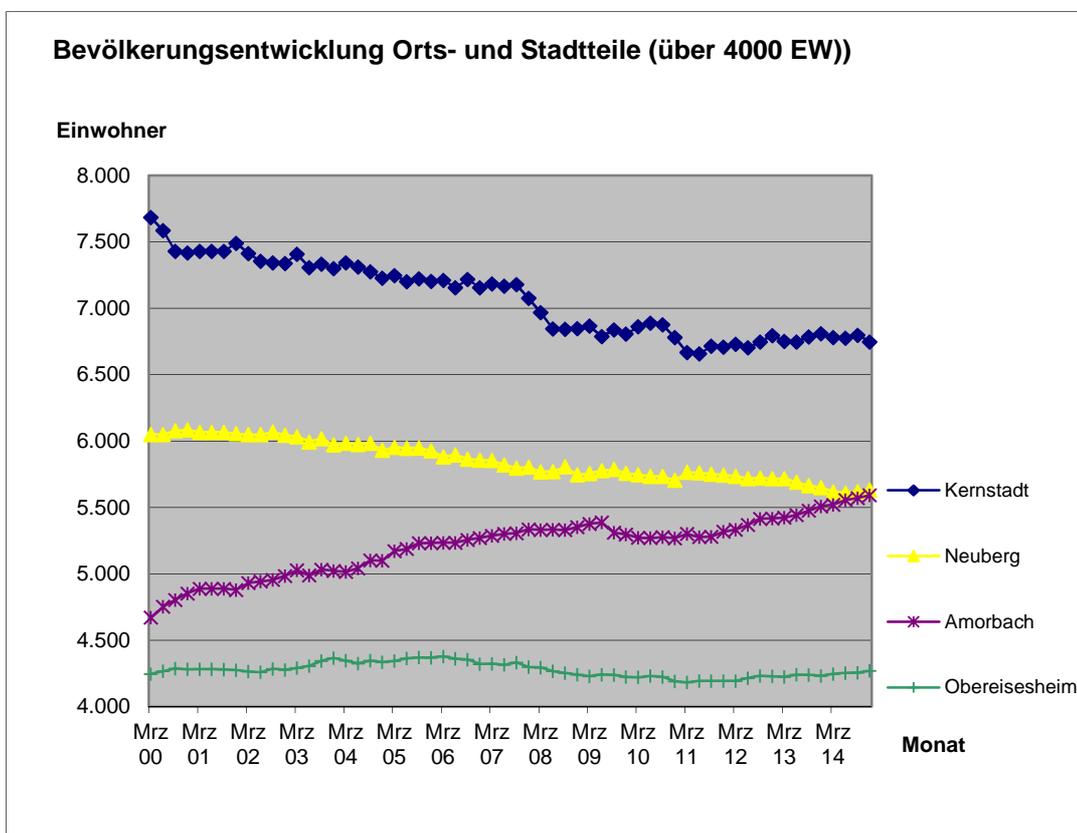


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung Orts- und Stadtteile über 4000 Einwohner

Die Bevölkerungszuwächse sind demnach hauptsächlich auf Zuwanderungsgewinne im Stadtteil Amorbach zurückzuführen. Diese Entwicklung liegt darin begründet, dass hier die letzten noch verbliebenen Wohnbauflächen der Stadt Neckarsulm zu verorten sind. Die Vergabe der noch verfügbaren Bauplätze im letzten Bauabschnitt der Erweiterung Amorbach wird jedoch voraussichtlich 2016 abgeschlossen sein, sodass die Verfügbarkeit von Bauplätzen in der Stadt Neckarsulm ausgeschöpft sein wird.

Im Ortsteil Obereisesheim sowie in der Kernstadt von Neckarsulm zeigt sich ab 2011 jeweils eine Bevölkerungsstabilisierung. In Obereisesheim ist diese Stabilisierung auf die Entwicklung des Baugebiets Nördlich der Römerstraße mit einer Größe von ca. 2,8 ha zurückzuführen. Dieses Baugebiet ist seit 2014 vollständig bebaut, sodass auch hier keine Bauplätze mehr verfügbar sind. In der Kernstadt wiederum ist die Stabilisierung auf die zahlreichen Innenentwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre zurückzuführen.

Ein deutlicher, kontinuierlich verlaufender Bevölkerungsverlust seit dem Jahr 2001 ist im Stadtteil Neuberg zu verzeichnen. Hier besteht in der gesamtstädtischen Betrachtung zwar noch das größte Potential an Baulücken, jedoch befinden sich diese durchweg in Privatbesitz, sodass bislang auch das Baulückenmanagement der Stadt Neckarsulm nur eine geringe Aktivierung dieses Potentials zur Folge hatte.

Konträr zu dem in der Stadt Neckarsulm insbesondere zwischen 2006 und 2010 zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang stellen sich die langfristigen Bevölkerungsentwicklungskurven der Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim dar.

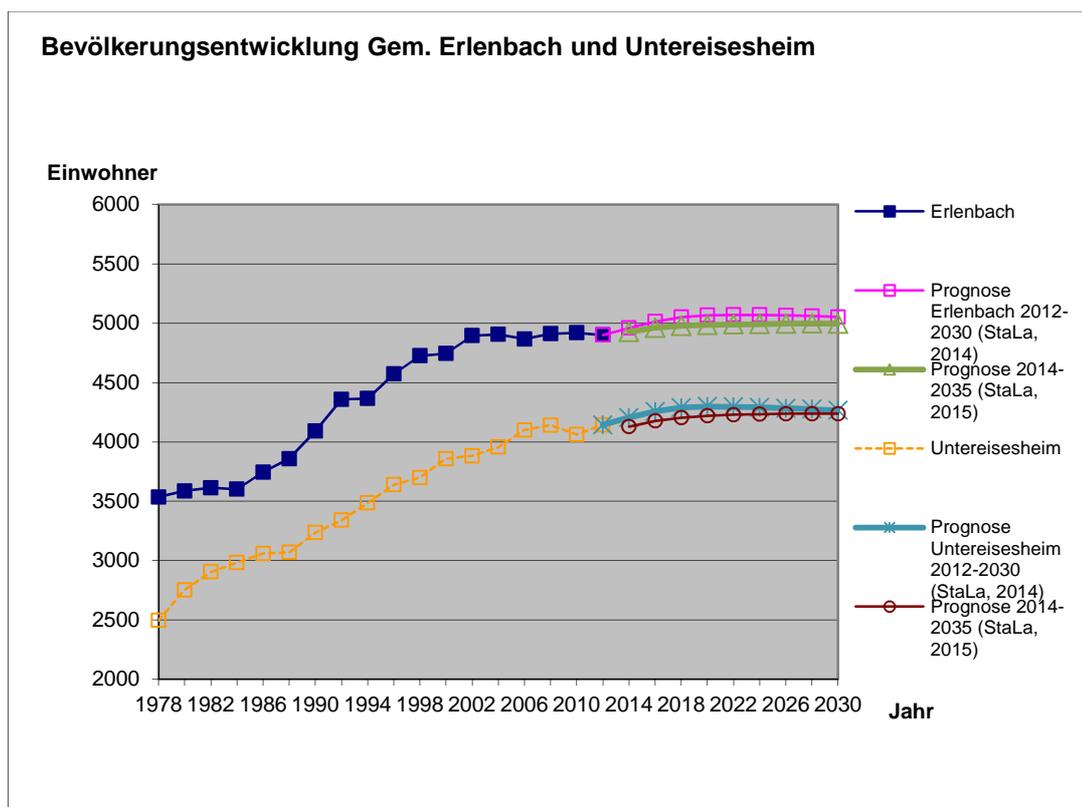


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim

Sowohl für die Gemeinde Erlenbach, als auch für die Gemeinde Untereisesheim ist ein stetiger Bevölkerungsanstieg bis ins erste Jahrzehnt des neuen Jahrtausends ablesbar. Insbesondere in den 90er Jahren sind in beiden Gemeinden starke Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. In Erlenbach stagniert das Wachstum nach der Jahrtausendwende, in Untereisesheim leicht verzögert ab dem Jahr 2006.

Die letzte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes aus 2014 geht in ihrer jeweiligen Hauptvariante unter Berücksichtigung von Wanderungssalden sowohl für Erlenbach, als auch für Untereisesheim in den kommenden Jahren von Bevölkerungszuwächsen aus, die sich bis 2030 stabilisieren.

Analog zu den verschiedenen Datengrundlagen zum Bevölkerungsstand bestehen auch verschiedene Bevölkerungsvorausrechnungen. Seitens des Statistischen Landesamtes wurde im Herbst 2014 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht, welche im Vergleich zur bis dahin geltenden Prognose die Daten des Zensus 2011 berücksichtigt. Zudem wurden in der neuen Prognose erstmals auch für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern Wanderungsansätze berücksichtigt.

Unabhängig davon, ob als Basiszahl der Wert vor oder nach Veröffentlichung des Zensus 2011 eingesetzt wurde, ging die bisherige Bevölkerungsvorausrechnung für die vVG von folgender Entwicklung aus:

<b>Gemeinde</b>	<b>StaLa-Prognose 2030 alt (ohne Wanderung)</b>	<b>StaLa-Prognose 2030 alt (mit Wanderung)</b>
Neckarsulm	25.246	24.196
Erlenbach	4.646	-
Untereisesheim	4.111	-
<b>vVG</b>	<b>34.003</b>	-

Tabelle 5: bisherige Bevölkerungsvorausrechnung 2030 (Statistisches Landesamt)

Bemerkenswert erscheint hierbei insbesondere, dass für die Stadt Neckarsulm in der Berechnungsvariante mit Berücksichtigung der Wanderungssalden seither von deutlichen Wanderungsverlusten ausgegangen wurde. Dies wird durch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren bereits widerlegt. Im Gegenteil erweisen sich gerade die Ober- und Mittelzentren in wirtschaftsstarken Regionen als Räume mit derzeit besonders hohen Wanderungsgewinnen. So stellt etwa das Statistische Landesamt in seinem Monatsheft 08/2013 fest, dass von den mittlerweile zu verzeichnenden Wanderungsgewinnen hauptsächlich die Zentren und hier insbesondere die Oberzentren und die Mittelzentren in Verdichtungsräumen innerhalb des zentralörtlichen Systems profitieren.

Mit der Veröffentlichung der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung 2014 ergab sich dann folgerichtig auch ein deutlich anders Bild für die erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2030:

Gemeinde	StaLa-Prognose 2030 neu (ohne Wanderung)	StaLa-Prognose 2030 neu (mit Wanderung)
Neckarsulm	24.695	25.116
Erlenbach	4.687	5.053
Untereisesheim	4.098	4.266
<b>vVG</b>	<b>33.480</b>	<b>34.435</b>

Tabelle 6: aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung 2030 (Statistisches Landesamt)

Darüber hinaus wurde während des laufenden FNP-Verfahrens im Jahr 2015 bereits eine erste Korrektur der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes veröffentlicht, welche zu nochmals neuen Werten gelangt. Demnach wurde der Prognosewert für die Stadt Neckarsulm deutlich nach oben und die Werte für die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim leicht nach unten korrigiert:

Gemeinde	StaLa-Prognose 2030 neu (mit Wanderung)	korrigierte StaLa- Prognose 2030
Neckarsulm	25.116	26.269
Erlenbach	5.053	4.996
Untereisesheim	4.266	4.238
<b>vVG</b>	<b>34.435</b>	<b>35.503</b>

Tabelle 7: aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung 2030 (Statistisches Landesamt)

Durch die verschiedenen verfügbaren Datengrundlagen ergeben sich auch verschiedene Berechnungsvarianten für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe. Gerade die Auswahl der Basiszahl kann zu signifikant abweichenden Ergebnissen führen, da sich die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe auf die Bevölkerungsgewinne bzw. -verluste stützt.

Die Verwendung der alten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, welche zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens Gültigkeit hatte, kann je nach Auswahl der Ausgangszahl für den Bevölkerungsstand im Basisjahr 2012 entweder zu positiven oder zu negativen Wohnbauflächenbedarfen führen, die, bezogen auf den relativen Wohnbauflächenbedarf, für die Stadt Neckarsulm eine Differenz von über 15 ha bedeuten.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses 2030 hat die Stadt Neckarsulm eigene Bevölkerungsvorausrechnungen durch das Stuttgarter Büro Reschl und Hörschele erstellen lassen. Auch für die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim liegen aus den hier parallel durchgeführten Gemeindeentwicklungsprozessen solche Berechnungen vor. Den Bevölkerungsvorausrechnungen wurden jeweils verschiedene Szenarien zugrunde gelegt, welche die weitere Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung abbilden. Übereinstimmend wurde in allen Mitgliedskommunen der vVG als Ziel bis 2030 eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen auf dem Niveau von 2012 formuliert. Dementsprechend geht die vVG von folgenden Bevölkerungszahlen bis 2030 aus:

<b>Gemeinde</b>	<b>Bevölkerungsprognose 2030 (Reschl u. Hörschele 2014)</b>
Neckarsulm	26.076
Erlenbach	4.930
Untereisesheim	4.150
<b>vVG</b>	<b>35.156</b>

Tabelle 8: eigene Bevölkerungsvorausrechnung 2030 (Reschl und Hörschele)

Vergleicht man die Entwicklung der Prognosewerte des Statistischen Landesamtes mit den Werten von Reschl und Hörschele, so ist festzustellen, dass sich die Prognosen immer weiter aneinander annähern.

Im Ergebnis bleiben die der Errechnung der Wohnbauflächenbedarfe für die vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim hier zugrunde gelegten Bevölkerungszahlen für alle drei Mitgliedskommunen leicht unter den zuletzt veröffentlichten Prognosewerten des Statistischen Landesamtes, sodass das Statistische Landesamt mittlerweile sogar von höheren Wanderungssalden ausgeht als die der Bedarfsermittlung im Weiteren zugrunde gelegte Vorausrechnung von Reschl und Hörschele.

### 3. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Eine Vielzahl an Gewerbeansiedlungen mit einer Bandbreite von internationalen Großkonzernen bis zu zahlreichen mittelständischen Betrieben macht die Stadt Neckarsulm zu einem bedeutendem und ausgewogenen Wirtschaftsstandort.

Der Standort Neckarsulm wird hierbei geprägt durch das Werk der AUDI AG, daneben aber auch durch die Firmenzentralen von Lidl und Kaufland (beide Schwarz Beteiligungs GmbH), die KSPG AG (Kolbenschmidt-Pierburg), die Bechtle AG, die Fujitsu TDS AG mit ihrem von der BAB 6 aus gesehen stadtbildprägenden Büroturm, den mittlerweile weltweit agierenden Wechselrichterhersteller Kaco New Energy und viele weitere Unternehmen. Allein die hier genannten Unternehmen belegen derzeit über 100 ha Industrie- und Gewerbeflächen.

Garantieren diese Firmen dem Standort Neckarsulm sowie den Umlandgemeinden eine Vielzahl qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze einerseits, so stehen dem andererseits auch hohe Ansprüche an das städtische Umfeld sowie der Bedarf an Erweiterungsflächen gegenüber.

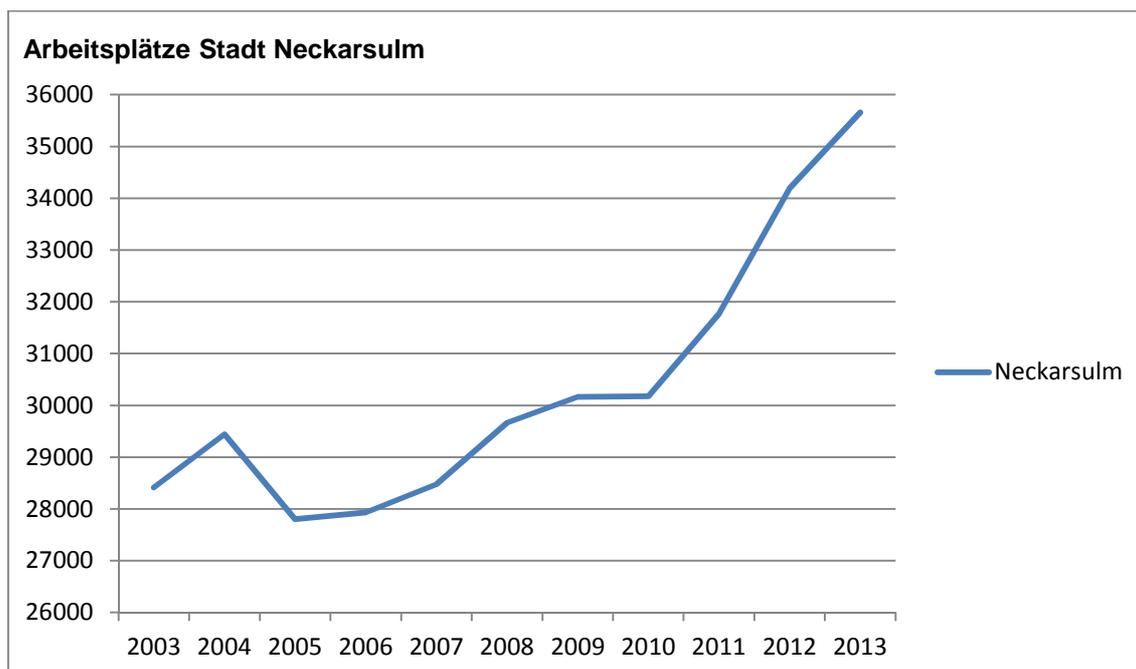


Abb. 11: Entwicklung der Arbeitsplätze in Neckarsulm 2003-2013

Mit 34.196 Beschäftigten am Arbeitsort in 2012 (StaLa, Stand 2013) stehen in Neckarsulm mehr Arbeitsplätze zur Verfügung als es Einwohner gibt. Die Zahl an Arbeitsplätzen nimmt seit 2005 stetig zu und ist insbesondere seit 2010 nochmals stark angestiegen.

Auch die Gemeinde Erlenbach verzeichnet einen starken Anstieg bei der Zahl der Arbeitsplätze seit 2010, welche die Entwicklung der Gewerbegebiete Straßenäcker und Käppelesäcker abbildet. Eine Stagnation in der Entwicklung der Arbeitsplätze ist dagegen in der Gemeinde Untereisesheim festzustellen.

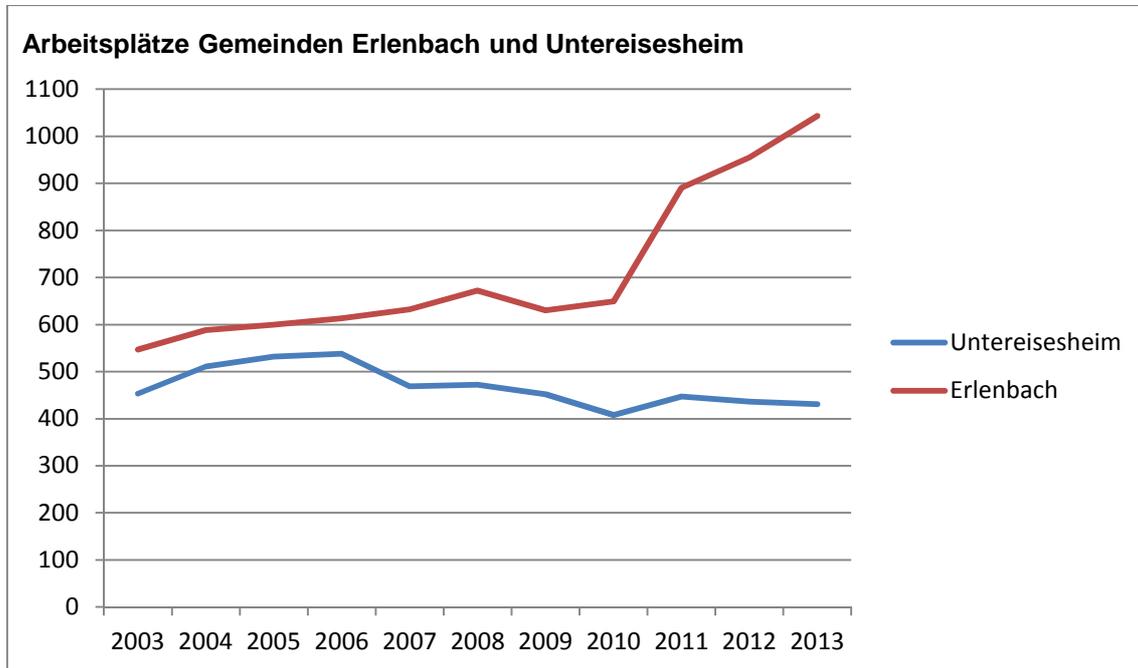


Abb. 12: Entwicklung der Arbeitsplätze in Erlenbach und Untereisesheim 2003-2013

Dies verdeutlicht nicht nur die wirtschaftliche Sonderstellung der Stadt Neckarsulm, sondern unterstreicht auch nochmals den Druck auf den örtlichen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Hierbei ist nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum am Arbeitsort von zentraler Bedeutung, sondern ebenso die Tatsache, dass Neckarsulm über eine hervorragende Infrastruktur verfügt, die den Anforderungen an ein Mittelzentrum mehr als gerecht wird.

Von der Wirtschaftsstruktur der Stadt Neckarsulm profitiert die gesamte vVG, sodass sich insbesondere die hohe Nachfrage nach Wohnraum auch direkt auf die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim auswirkt.

#### 4. Pendlerverflechtungen

Die hohe Zahl an Arbeitsplätzen in Verbindung mit dem unzureichenden Angebot an Wohnraum bleibt nicht ohne Folgen für die Pendlerbewegungen innerhalb der vVG. Die Abhängigkeit der Einpendlerzahlen von der Zahl der Arbeitsplätze wird aus folgender Grafik ersichtlich:

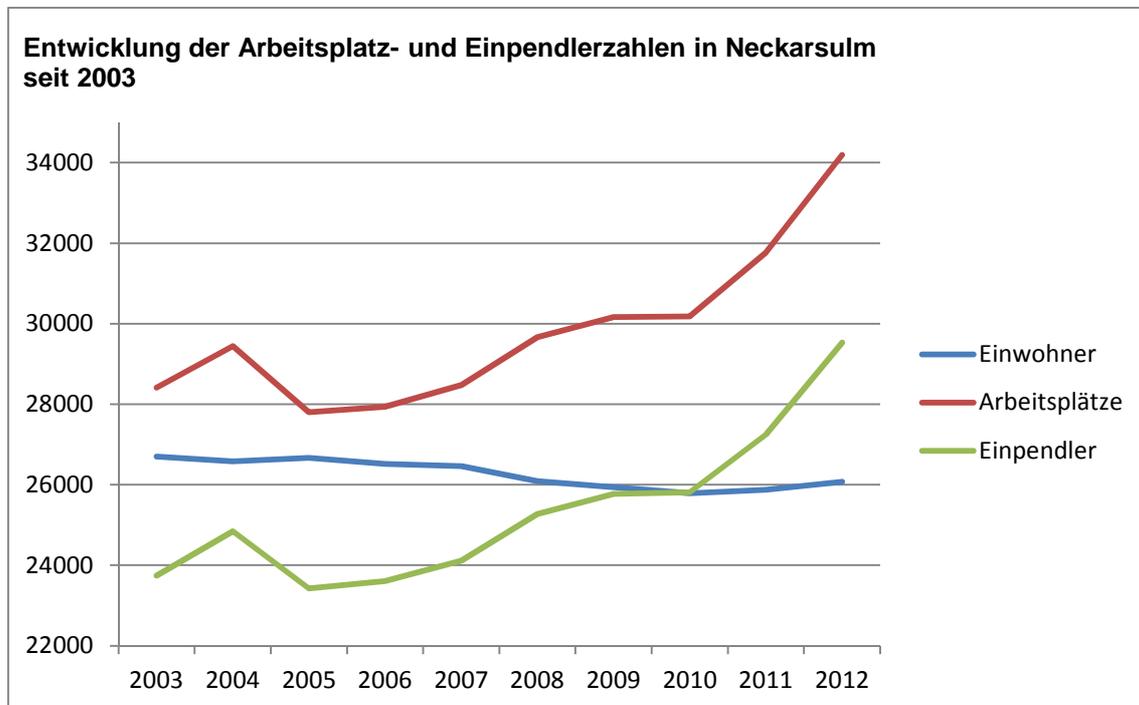


Abb. 13: Entwicklung der Arbeitsplätze und der Einpendlerzahlen 2003-2012 (Stadt Neckarsulm)

Verlief die Entwicklung der Anzahl an Arbeitsplätzen seit 2003 annähernd parallel zur Entwicklung der Anzahl an Einpendlern, so blieb bedingt durch das geringe Angebot an Bauplätzen und Wohnraum die Einwohnerzahl von dem starken Anstieg an Arbeitsplätzen abgekoppelt.

Die Knappheit an Baugrund und Wohnungen führte damit in den letzten Jahren auch zu einem starken Anstieg der Einpendler. Gab es 2010 bereits beachtliche 25.811 Einpendler, so stieg diese Zahl bis 2012 nochmals auf 29.528 an, was einem Anstieg von über 14% innerhalb von 2 Jahren entspricht. Dementsprechend lässt sich eine Einpendlerquote (Zahl der Einpendler je 100 Auspendler) für 2012 von 510 ermitteln. In Relation betrachtet zur Durchschnittsquote in Baden-Württemberg von 164 oder auch zu Spitzenwerten wie der Stadt Stuttgart (294) ist die diesbezügliche Sonderstellung der Stadt Neckarsulm nicht zu verkennen.

Betrachtet man weiterhin die Auspendlerzahlen aus den Umlandgemeinden der vVG, so sind hier insbesondere seit 2009 deutliche Zuwächse ablesbar. Den Spitzenwert erreicht Bad Friedrichshall mit einem Zuwachs von über 600 Auspendlern im Zeitraum von 2009 bis 2012. Allein die Vergleichskurve für Neckarsulm zeigt einen Rückgang ab 2011.

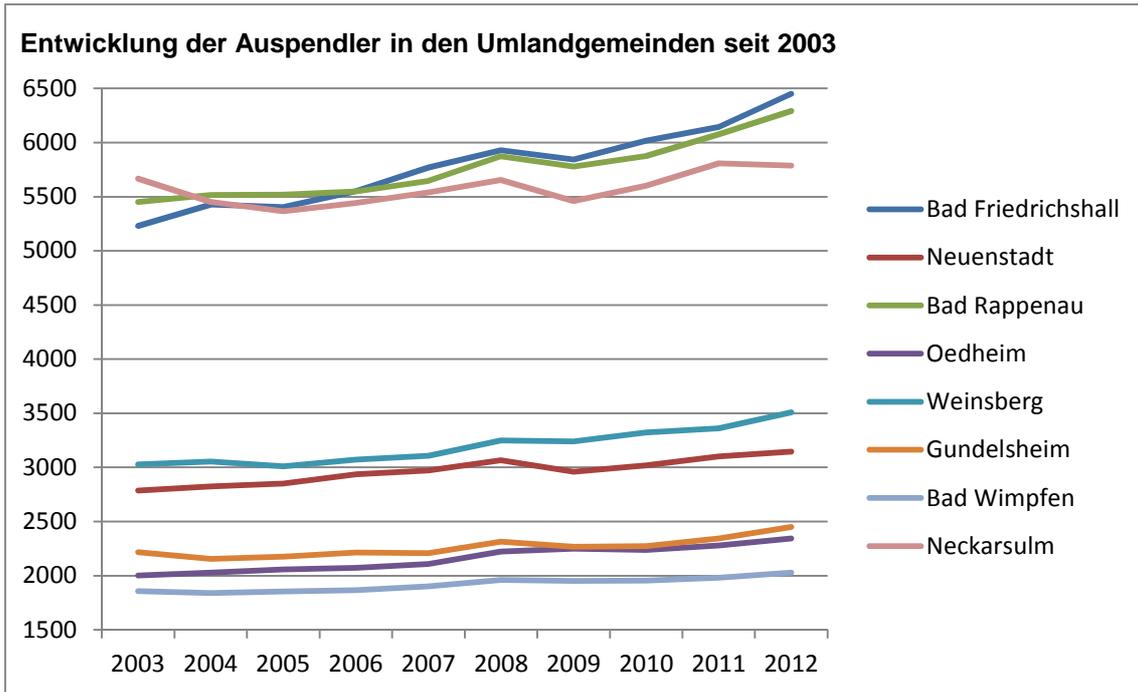


Abb. 14: Entwicklung der Auspendler aus den Umlandgemeinden der vVG 2003-2012 (Stadt Neckarsulm)

Die Summe der Auspendler kann nun der Entwicklung der Einpendlerzahlen nach Neckarsulm gegenübergestellt werden. Ergänzt durch die Auspendlerzahlen der Stadt Heilbronn ergibt sich folgendes Bild:

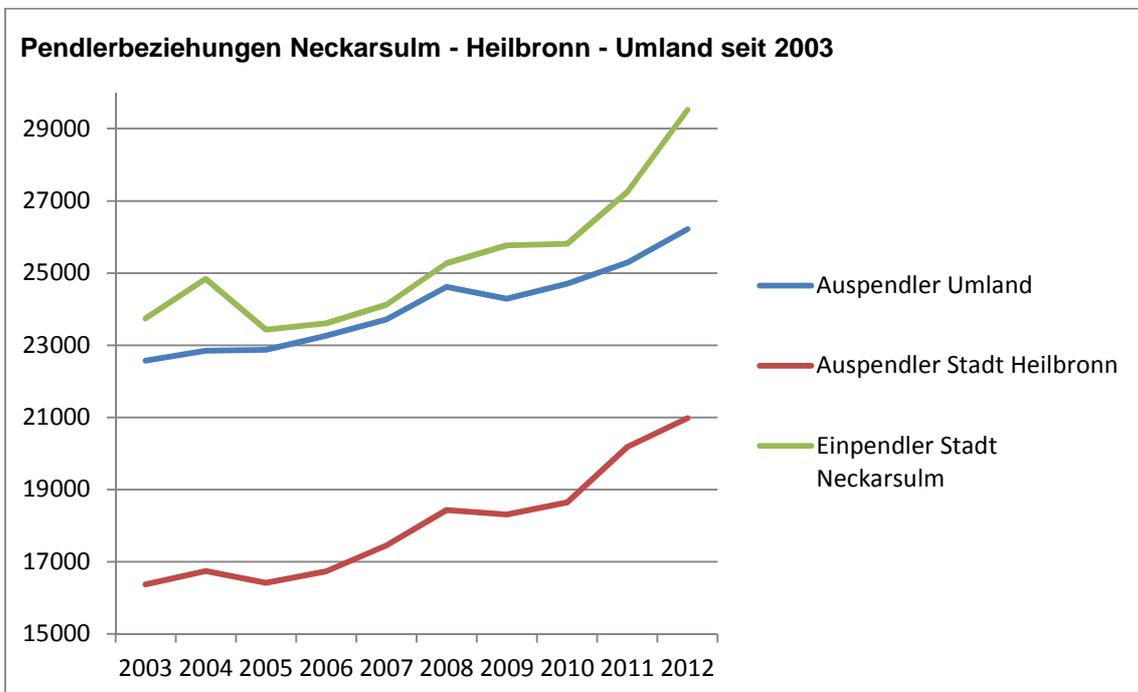


Abb. 15: Einpendler Neckarsulm und Auspendler Umlandgemeinden im Vergleich (Stadt Neckarsulm)

Weiter ausdifferenziert lässt sich anhand dieser Daten die Verteilung der Einpendler nach Neckarsulm auf deren Wohnort wie folgt darstellen:

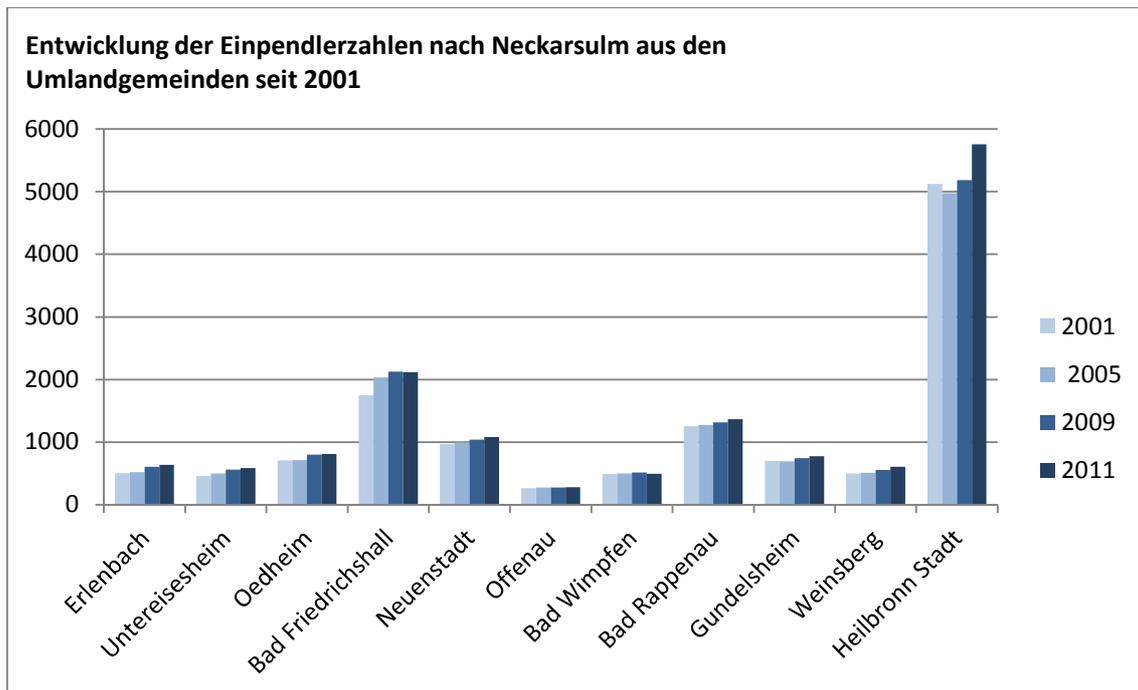


Abb. 16: Einpendler nach Neckarsulm aus den Umlandgemeinden (Stadt Neckarsulm)

Diese Entwicklung zeigt nicht nur das hohe Potential an Wohnraumsuchenden, welche derzeit auf die Umlandgemeinden ausweichen, sondern ebenso die hierdurch induzierte Verkehrsproblematik. Mit Verkehrskonzepten für den MIV sowie einem modernen und leistungsstarken ÖPNV mit einem hervorragenden Stadtbusnetz sowie der seit 2014 in Betrieb genommenen Stadtbahn wurde dieser Entwicklung begegnet. Dennoch zeigen diese Zahlen, dass an verschiedenen Knotenpunkten eine Überlastung des Verkehrsnetzes durch den MIV nur durch äußerst aufwändige Ausbaumaßnahmen zu erreichen sind. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, mit einem weiteren Angebot an Wohnbauflächen gegenzusteuern.

## 5. Verkehrslage

Der Verwaltungsraum liegt nördlich der BAB 6 in Nähe des Autobahnkreuzes Weinsberg (BAB 6 und BAB 81) und verfügt über zwei Anschlussstellen an die BAB 6 (Heilbronn/Neckarsulm und Heilbronn/Untereisesheim). Die B 27 (Stuttgart-Würzburg) durchzieht den Verwaltungsraum in Nord-Süd-Richtung. Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz ist damit als sehr gut zu bezeichnen.

Die Stadt Neckarsulm ist an die Schienenverbindungen Stuttgart-Würzburg (KBS 780) sowie Mannheim/Heidelberg-Heilbronn (KBS 705 und 706) angebunden.

Die Stadt Neckarsulm verfügt mit vier Stadtbahnhaltestellen und einem modernen Stadtbussystem mit zentralem Busbahnhof an der Ballei über ein leistungsstarkes ÖPNV-Netz.

Die gesamte vVG verfügt darüber hinaus über eine gut ausgebaute Regionalbusanbindung mit mehreren Buslinien.

## 6. Versorgungseinrichtungen

Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum befinden sich in der Stadt Neckarsulm weiterführende Schulen (Realschule, Werkrealschule, Gymnasium und 2 Gemeinschaftsschulen), eine Förderschule für lernschwache Kinder und eine Schule für geistig und körperlich behinderte Kinder. Darüber hinaus gibt es im Bereich der beruflichen Bildung die gewerbliche Berufsschule und die katholische Fachschule für Sozialpädagogik. Für die Erwachsenenbildung stehen mit der Volkshochschule, der Mediathek und der Musikschule moderne Einrichtungen zur Verfügung, die selbstverständliche auch Angebote für Kinder und Jugendliche vorhalten.

Am Ort befinden sich mehrere Fachärzte der verschiedenen Richtungen sowie mehrere Arzthäuser und Apotheken. In Neckarsulm, Obereisesheim und Amorbach werden bedarfsgerecht Seniorenheime mit betreutem Wohnen angeboten.

Im Sport- und Freizeitbereich kann mit den verschiedenen Sportplätzen und Stadien, mehreren Tennisanlagen, einer Tennishalle, einem Schießstand, mehreren Skateranlagen, einem Campingplatz, der Jugendfarm, einem Freibad sowie dem Sport- und Freizeitbad Aquatoll auf ein sehr gutes Angebot verwiesen werden.

Die Einkaufssituation in Neckarsulm wird maßgeblich durch die Innenstadtlage (entlang der Marktstraße und den angrenzenden Straßen, inkl. Urbanstraße und Seestraße), sowie die Einkaufszentren an der Hohenloher Straße und im Gewerbegebiet Rötel geprägt. Hier sind Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf erhältlich. Darüber hinaus befinden sich Einzelhandelslagen in den Stadtteilen und Quartieren, die zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen.

Den Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Beide Gemeinden sind aber mit Einrichtungen für die Grundversorgung in den Bereichen Schule und Bildung, Gesundheit, Sport- und Freizeit sowie Waren für den kurzfristigen Bedarf gut bis sehr gut ausgestattet.

### III. Überörtliche Gesamtplanung

#### 1. Landesentwicklungsplan 2002

Der Verwaltungsraum der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim ist im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 als Verdichtungsraum kategorisiert. Im zentralörtlichen System ist Neckarsulm als Mittelzentrum (MZ) ausgewiesen, Erlenbach und Untereisesheim gehören zum Mittelbereich Neckarsulm. Neckarsulm liegt zudem an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn-Neckarsulm-Mosbach und Heilbronn-Neckarsulm-Tauberbischofsheim.

Der LEP 2002 formuliert u.a. die folgenden Grundsätze und Ziele:

- „Verdichtungsräume sind als Wohnstandorte (...) mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können“ (Plansatz 2.2.2)
- Zudem ist in Verdichtungsräumen „ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten (...) bereitzuhalten (...)“ (Plansatz 2.2.2.3).
- Als Ziel sind „Neubauf Flächen (...) vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren“ (Plansatz 2.2.3.2).
- Weiterhin soll als Grundsatz „zur Unterstützung ihrer Auslastung (...) die Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen“ (Plansatz 2.5.3).
- Als allgemeines Ziel ist darüber hinaus formuliert, dass „die besondere Bedeutung des Raums um das Oberzentrum Heilbronn innerhalb der Europäischen Metropolregion Stuttgart (...) zu wahren und zu nutzen“ ist (Plansatz 6.2.2.2).

Eine weitere Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit der Erhaltung und Stärkung des Wirtschaftsraumes entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung.

## 2. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 konkretisiert die Grundsätze und Ziele der Landesplanung weiter. Die Ziele der Regionalplanung stellen hierbei verbindliche Vorgaben dar, denen die Bauleitpläne anzupassen sind.

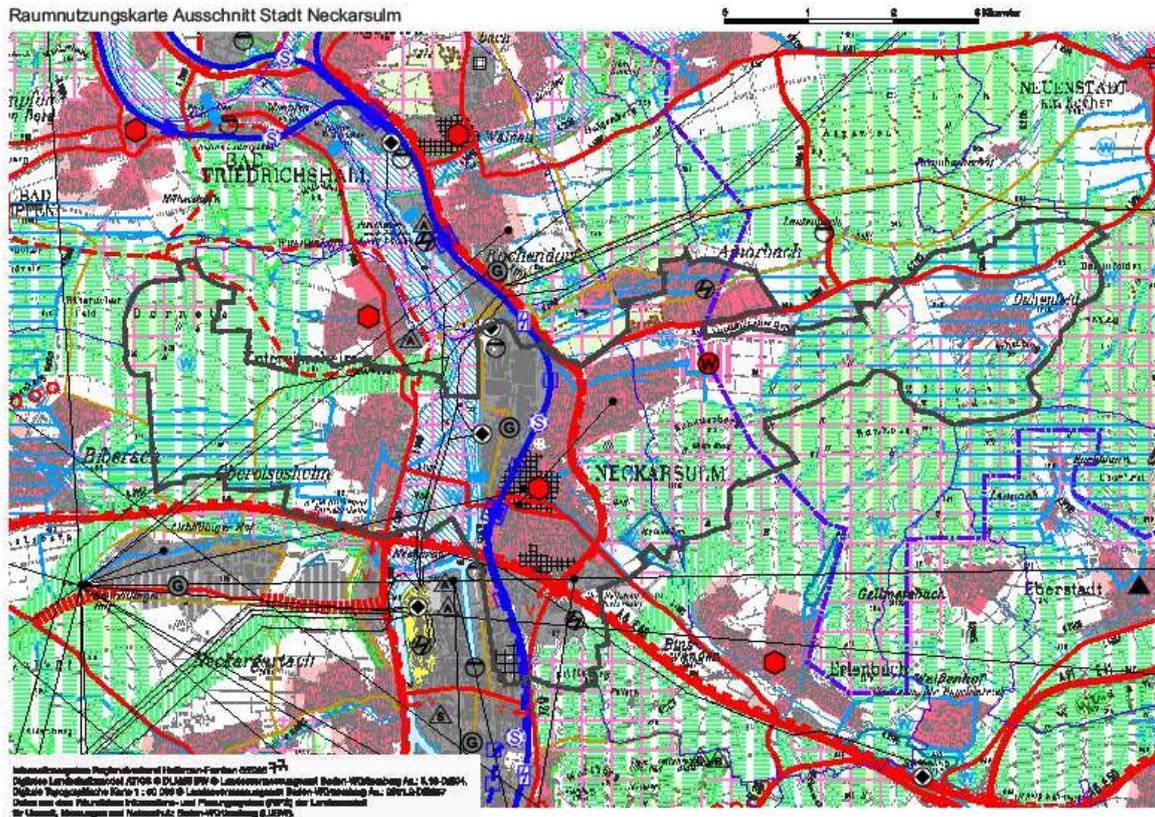


Abb. 17: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Raumnutzungskarte

Der Regionalplan enthält insbesondere die folgenden konkretisierenden Inhalte:

- Der Regionalplan benennt als Siedlungsbereiche sowohl Neckarsulm (Kernort), als auch Erlenbach und Untereisesheim (jeweils als Vorranggebiet). Als Ziel ist formuliert, dass sich hier „zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll (...)“ (Plansatz 2.4.1).
- Darüber hinaus ist in Neckarsulm jeweils ein „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (Kernort-West) sowie ein „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ (Kernort-Ost) definiert. Ziel ist die „Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur“ durch die Festlegung von Vorranggebieten „zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung“ (Plansatz 2.4.3.1) bzw. „zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit“ (Plansatz 2.4.4).

Weiterhin gibt der Regionalplan Mindestwerte für die Bruttowohndichte bei der Entwicklung von Wohnbauland an (Plansatz 2.4.0). Demnach beträgt die Bruttowohndichte:

- 60 Einwohner / ha in Mittelzentren (Neckarsulm),
- 50 Einwohner / ha in sonstigen Gemeinden im Verdichtungsraum (Erlenbach und Untereisesheim).

Diese Dichtewerte sind auch für die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe heranzuziehen.

Darüber hinaus sind im Regionalplan Darstellungen zur regionalen Freiraumstruktur bzw. zu deren Schutz in Form von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren enthalten (vgl. Auszug aus der Raumnutzungskarte, Abb. 17). So sind die Siedlungskörper in weiten Teilen von Grünzügen umgeben; Grünzäsuren zur Vermeidung von bandartigen Siedlungsstrukturen befinden sich zwischen den Siedlungskörpern von Untereisesheim und Obereisesheim sowie zwischen Neckarsulm und Erlenbach (Plansatz 3.2.1).

Weiterhin sind innerhalb des Verwaltungsraum Vorranggebiete für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3) sowie ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Plansatz 3.4.1) definiert.

### 3. Fachplanungen

Zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsraums ist ein weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur unabdingbar. Hierbei ist insbesondere der Ausbau des überörtlichen Verkehrsnetzes von grundlegender Bedeutung.

Die im Folgenden beschriebenen Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen betreffen die BAB 6 und die B 27.

- **Ausbau Bundesautobahn 6**

Die bisher in diesem Bereich vierspurige Autobahn soll auf Grund ihrer Bedeutung als kontinental verbindende Fernverkehrsstraße und der damit verbundenen sehr hohen Verkehrsbelastung auf 6 Fahrstreifen ausgebaut werden. Die Maßnahme ist im Bundesverkehrswegeplan enthalten.

- **Neubau Neckartalübergang**

Mit dem Ausbau der BAB 6 in direktem Zusammenhang steht der geplante Neubau des Neckartalübergangs im Streckenabschnitt zwischen der Anschlussstelle Heilbronn / Untereisesheim bis Anschlussstelle Heilbronn / Neckarsulm. Dieser besteht derzeit aus vier Einzelbrücken, welche aufgrund der starken Verkehrsbelastung erneuert werden müssen und durch eine neue Brückenkonstruktion ersetzt werden sollen. Der Ersatzneubau ist mittlerweile planfestgestellt.

- **Ausbau Bundesstraße 27**

Der 2-bahnige (4-streifige) Ausbau der B 27 von der BAB 6 bis zur Einmündung der L 1095 ist im der Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf enthalten.

- **Anschluss Bundesstraße 27 an die Binswanger Straße**

Um den innerörtlichen Verkehr zu entlasten und eine bessere Anbindung der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im südöstlichen Stadtgebiet von Neckarsulm zu erreichen ist ein neuer Anschluss der Binswanger Straße an die B 27 geplant. Ein Planfeststellungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet.

Im Flächennutzungsplan nicht mehr enthalten ist die bisherige Darstellung einer Trassenvariante für die Ortsumfahrung Untereisesheim.

#### 4. Kommunale Planungen

Die nachfolgende tabellarische Aufstellung beinhaltet sämtliche flächenrelevanten, sich derzeit in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren, für welche mindestens bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Bebauungsplanverfahren mit rein stadtgestalterischen Inhalten bzw. mit Inhalten, welche sich nicht auf die Darstellung im FNP auswirken, sind in der Aufstellung nicht enthalten.

Bezeichnung	Plan Nr.	Datum AB	Planungsziel	Darstellung im FNP (neu)
Pichterich, 4. Änderung	04.02/4	27.10.2016	ergänzende Wohnbebauung zur gepl. Kindertagesstätte auf einer innerstädtischen Grünfläche (siehe 04.02/2)	W (Bestand)
Südöstlicher Stadtteil, 6. Änderung	05.00/6	28.04.2016	Erweiterung einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule (sowie Steuerung der Dichte vorhandener Wohnbebauung)	Gemeinbedarfsfläche (Bestand)
Stiftsbergstraße, 1. Änderung	13.00/1	27.10.2015	Anpassung der Gebietsfestsetzung gemäß tatsächlicher Nutzung	G (Bestand)
St. Vinzenz Seniorenzentrum (Sulmtalpark, 8. Änderung)	03.02/8	23.07.2015	Abbruch und Neubau eines Seniorenwohnheims, ergänzende Wohnbebauung (betreutes und barrierefreies Wohnen)	Gemeinbedarfsfläche (geplant), W (geplant), Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (geplant)
Brunnengasse, 1. Änderung	31.05/1	26.02.2015	Nachverdichtung Wohnen	W (Bestand)
Erw. EKC Hohenloher Str.	14.01/8	29.01.2015	Ergänzung Einzelhandel	S „Einzelhandel“ (Bestand)
Parkplatz am Reutweg	11.09	03.03.2014	Erweiterung Parkplatz Hallenbad	Gemeinbedarfsfläche (Bestand)
Gymnasiumstraße	03.03	23.07.2013	Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude auf ehemaligem Gärtnereigelände	M (geplant)
Pichterich, 2. Änderung	04.02/2	20.12.2012	Neubau Kindertagesstätte (mit späterer Ergänzungsmöglichkeit durch Wohnbebauung)	Gemeinbedarfsfläche (geplant)

Tab. 9: Übersicht aktueller Bebauungsplanverfahren Neckarsulm

Bezeichnung	Plan Nr.	Datum AB	Planungsziel	Darstellung im FNP (neu)
Gänsweide II, 1. Abschnitt		25.09.2014 (neues städtebaul. Konzept)	Wohngebietserweiterung	W (Bestand)

Tab. 10: Übersicht aktueller Bebauungsplanverfahren Erlenbach

In den tabellarischen Übersichten nicht enthalten sind diejenigen Bebauungsplanverfahren, für welche gleichzeitig Änderungsverfahren des FNP eingeleitet wurden; diese werden in Kapitel IV.4 (Parallelverfahren) beschrieben.

Abgeschlossene Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), welcher einer Berichtigungen im FNP bedürfen, werden in Kapitel IV.5 (Berichtigungen) beschrieben.

Die innerhalb des Stadtgebiets Neckarsulm förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „K2000 – Gottlieb-Daimler-Straße“ und „Bahnareal“ sind in Bezug auf die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die entsprechenden Satzungen zur Aufhebung der genannten Sanierungsgebiete sind mit Bekanntmachung vom 18.01.2017 zwischenzeitlich in Kraft getreten, sodass die entsprechende Darstellung im FNP entfällt. Als einziges Sanierungsgebiet verbleibt somit das Gebiet „Stadtmitte I“ (zuletzt erweitert durch Beschluss vom 23.07.2015), in welchem verschiedene Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit der Zielsetzung einer weiteren Attraktivierung der Innenstadt subsummiert sind.

Im Bereich der kommunalen Verkehrsplanung sieht sich die Stadt Neckarsulm mit einer sehr hohen, insbesondere aus den Pendlerverflechtungen resultierenden Verkehrsbelastung konfrontiert. Diese wirkt sich auch auf die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim aus.

Innerörtlich besteht in der Stadt Neckarsulm ein sehr gutes Stadtbussystem, welches in Verbindung mit dem bestehenden Stadtbahnanschluss zu einer Entlastung des Straßennetzes beiträgt. Dennoch ist für eine Verbesserung der Gesamtverkehrssituation ein weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur notwendig.

Hierzu steht zunächst eine verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete im Fokus der kommunalen Verkehrsplanung. So wird derzeit im Gewerbegebiet Gottesacker der Knoten Südtangente / Friedrich-Gauss-Straße ausgebaut, um dessen Leistungsfähigkeit zu verbessern.

Als weitere Maßnahme ist die Verlegung des Mühlwegs geplant. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme resultiert aus der Planung für den neuen Anschluss der B 27 an die Binswanger Straße (s. Kapitel III.3.3), da die bestehende Einmündung des Mühlwegs zu nah an dem neuen Knoten liegen würde.

Derzeit in Aufstellung befinden sich Lärmaktionspläne für die Stadt Neckarsulm sowie für die Gemeinde Erlenbach. Für die Gemeinde Untereisesheim liegt ein Lärmaktionsplan bereits vor.

Im Bereich des Hochwasserschutzes plant die Stadt Neckarsulm zum Schutz des Gewerbegebiets Binsig im Ortsteil Obereisesheim eine Hochwasserschutzmaßnahme entlang der L 1100.

Als Grundlage für weitere Ausweisungen von Naturdenkmälern hat die Stadt Neckarsulm eine fachliche Untersuchung von hierfür infrage kommenden Bereichen bzw. Einzelobjekten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen in die Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern der Stadt Neckarsulm einfließen.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur 4. Fortschreibung des FNP wurde die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim beschlossen. Im Landschaftsplan werden weitergehende Aussagen zur Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert. Diese finden Berücksichtigung in der weiteren Bauleitplanung.

## IV. Flächennutzungsplan 2030

### 1. Ermittlung der Flächenbedarfe

Die rechnerische Ermittlung der Flächenbedarfe erfolgt, ausgehend von den Strukturdaten des Verwaltungsraums (siehe Kap. II.2.), auf Grundlage des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI). Dieses gibt für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe eine Berechnungssystematik vor, welche zum Nachweis des Flächenbedarfs zu verwenden ist. Gleichzeitig gemäß dem Hinweispapier aber auch örtliche und regional bedingte Besonderheiten zu berücksichtigen.

Für den Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs gibt es keine vergleichbare Berechnungssystematik. Die Bedarfsbegründung erfolgt daher verbalargumentativ.

#### 1.1 Wohnbauflächen

Im Folgenden werden zunächst die in Abhängigkeit der jeweils verwendeten Grundlagendaten differierenden Berechnungsvarianten für die Wohnbauflächenbedarfe erläutert und die örtlichen und regional bedingten Besonderheiten dargestellt.

##### 1.1.1 Berechnungsmethodik

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs legt das Hinweispapier des MVI folgende Methodik zugrunde:

- Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ-1)

Der aus dem Belegungsdichterückgang resultierende fiktive Einwohnerzuwachs wird mit 0,3 % der Einwohnerzahl (EW) pro Jahr angenommen (im Regionalplan liegt diese Annahme noch bei 0,7 % pro Jahr) und auf den Planungshorizont (18 Jahre) hochgerechnet:

$$EZ-1 = EW * 0,3 * 18 \text{ (Planungszeitraum in Jahren)} / 100$$

- Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2)

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung wird wie folgt abgeleitet aus der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes:

$$EZ-2 = EW \text{ 2030 (ohne Wanderung)} - EW \text{ 2012}$$

- Ermittlung des relativen Wohnbauflächenbedarfs

Die Summe aus EZ-1 und EZ-2 ergibt den Einwohnerzuwachs im Planungszeitraum ( $EZ = EZ-1 + EZ-2$ ). Hieraus lässt sich der relative Flächenbedarf ermitteln, indem der Einwohnerzuwachs durch die Bruttomindestwohndichte dividiert wird. Diese beträgt entsprechend den Vorgaben des Regionalplans 60 EW/ha für Mittelzentren (Neckarsulm) bzw. 50 EW/ha für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum (Erlenbach, Untereisesheim).

- Ermittlung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs

Der absolute Flächenbedarf lässt sich durch Abzug der in Kapitel I.2 bilanzierten Flächenpotentiale vom relativen Flächenbedarf ermitteln.

Im Rahmen des Flächenabzugs wird für die Baulücken von einer Aktivierung von 30% ausgegangen. Dieser Wert leitet sich durch die Erfahrungen mit dem Baulückenmanagement der Stadt Neckarsulm ab.

Für die rechnerische Wohnbauflächenbedarfsermittlung nach Vorgabe des MVI ist zunächst die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes relevant.

### 1.1.2 Berechnungsvarianten

Hatten zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens noch die alten Bevölkerungsvorausrechnungen des StaLa Bestand, so wurden im Laufe des Verfahrens neue Bevölkerungsvorausrechnungen veröffentlicht (zu den unterschiedlichen Bevölkerungsdaten vgl. Kapitel 2.2).

Im Folgenden werden drei verschiedenen Berechnungsvarianten für den Wohnbauflächenbedarf dargestellt, welchen die jeweils unterschiedlichen Bevölkerungsdaten zugrunde liegen:

- Die erste Variante basiert auf den Einwohnerdaten des Zensus 2011 und auf der alten Bevölkerungsvorausrechnung, welche zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens verfügbar war.
- Die zweite Variante basiert auf den Einwohnerdaten des Zensus 2011 und auf der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa.
- Die dritte Variante basiert auf den Einwohnerdaten der jeweiligen Einwohnermeldestellen und auf den Bevölkerungsvorausrechnungen von Reschl und Höschele.

Variante 1:

	Neckarsulm	Erlenbach	Untereisesh.	vVG gesamt
EW 2012	25.754	4.901	4.143	34.798
EW 2030	25.246	4.646	4.111	34.003
EZ 1	1.391	265	224	1.879
EZ 2	- 508	- 255	- 32	- 795
EZ (EZ1–EZ2)	883	10	192	1.084
Bruttowohndichte (EW/ha)	60	50	50	
Flächenbedarf relativ (ha)	<b>14,71</b>	<b>0,19</b>	<b>3,83</b>	<b>18,74</b>
Abzug Baulücken zu 30% (ha)	5,91	1,75	0,55	8,21
Abzug Reserven FNP (ha)	1,10	9,60	0,00	10,70
Flächenbedarf absolut (ha)	<b>7,70</b>	<b>- 11,15</b>	<b>3,29</b>	<b>- 0,17</b>
Wohnbauflächen FNP 2030	<b>8,80</b>	<b>0,00</b>	<b>3,29</b>	<b>12,09</b>

Tabelle 11: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der zu Beginn des FNP-Verfahrens verfügbaren Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa

Auf Grundlage der zu Beginn des Flächennutzungsplanverfahrens noch relevanten Bevölkerungsdaten lässt sich somit vor Abzug noch verfügbarer Flächenreserven ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 14,71 ha für die Stadt Neckarsulm, von 0,19 ha für die Gemeinde Erlenbach und von 3,83 ha für die Gemeinde Untereisesheim errechnen.

Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Flächenreserven könnte die Stadt Neckarsulm zusätzlich zu den im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen 7,7 ha neu ausweisen, die Gemeinde Untereisesheim 3,29 ha. Die Gemeinde Erlenbach müsste die im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen ersatzlos streichen, da der errechnete Bedarf lediglich 0,19 ha beträgt, sodass die vorhandenen Baulücken ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf bis 2030 zu decken.

Variante 2:

	Neckarsulm	Erlenbach	Untereisesh.	vVG gesamt
EW 2012	25.754	4.901	4.143	34.798
EW 2030	25.116	5.053	4.266	34.435
EZ 1	1.391	265	224	1.879
EZ 2	- 638	152	123	- 363
EZ (EZ1–EZ2)	753	417	347	1.516
Bruttowohndichte (EW/ha)	60	50	50	
Flächenbedarf relativ (ha)	<b>12,55</b>	<b>8,33</b>	<b>6,93</b>	<b>27,81</b>
Abzug Baulücken zu 30% (ha)	5,91	1,75	0,55	8,21
Abzug Reserven FNP (ha)	1,10	9,60	0,00	10,70
Flächenbedarf absolut (ha)	<b>5,54</b>	<b>- 3,01</b>	<b>6,39</b>	<b>8,91</b>
Wohnbauflächen FNP 2030	<b>6,64</b>	<b>6,58</b>	<b>6,39</b>	<b>19,61</b>

Tabelle 12: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa

Die aktuelle, 2014 veröffentlichte Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa enthält im Gegensatz zur bisherigen Bevölkerungsvorausrechnung auch für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern Wanderungsansätze. Dies führt insbesondere für die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim im Vergleich zu Variante 1 zu erheblich abweichenden Ergebnissen.

Die Einwohnerzahl 2030 basiert jeweils auf der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa. Da für Erlenbach deutliche Wanderungsgewinne angenommen werden, steht dem negativen Wohnbauflächenbedarf für Erlenbach aus Variante 1 ein positiver Bedarf von 6,58 ha (nach Abzug der Baulücken) gegenüber, sodass lediglich 3,01 ha der im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen wegfallen müssten. Für Untereisesheim, welches ebenfalls Wanderungsgewinne zugesprochen bekommt, wächst der absolute Wohnbauflächenbedarf um mehr als 3 ha auf 6,39 ha an. Für Neckarsulm fällt der Wohnbauflächenbedarf dagegen nochmals um mehr als 2 ha geringer aus als in Variante 1.

Variante 3:

	Neckarsulm	Erlenbach	Untereisesh.	vVG gesamt
EW 2012	26.076	4.930	4.150	35.156
EW 2030	26.076	4.930	4.150	35.156
EZ 1	1.408	266	224	1.898
EZ 2	0	0	0	0
EZ (EZ1–EZ2)	1.408	266	224	1.898
Bruttowohndichte (EW/ha)	60	50	50	
Flächenbedarf relativ (ha)	<b>23,47</b>	<b>5,32</b>	<b>4,48</b>	<b>33,27</b>
Abzug Baulücken zu 30% (ha)	5,91	1,75	0,55	8,21
Abzug Reserven FNP (ha)	1,10	9,60	0,00	10,70
Flächenbedarf absolut (ha)	<b>16,46</b>	<b>- 6,03</b>	<b>3,94</b>	<b>14,37</b>
Wohnbauflächen FNP 2030	<b>17,56</b>	<b>3,57</b>	<b>3,94</b>	<b>25,07</b>

Tabelle 13: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung Reschl und Höschele

Variante 3 bildet den Wohnbauflächenbedarf ab, welcher sich aus dem Stabilisierungsszenario, also einer konstanten Bevölkerungszahl ergibt. Demnach werden, um den derzeitigen Bevölkerungsstand der vVG Gemeinden jeweils stabil zu halten in Neckarsulm 17,56 ha, in Erlenbach 3,57 ha und in Untereisesheim 3,94 ha neue Wohnbauflächen benötigt.

Den Darstellungen der geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2030 liegt unter Berücksichtigung der örtlichen und regional bedingten Besonderheiten Berechnungsvariante 3 zugrunde.

Eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl ist hierbei lediglich durch Wanderungsgewinne möglich. Der rechnerische Ansatz beträgt für Erlenbach einen jährlichen Wanderungsgewinn von durchschnittlich 9 Personen und für Untereisesheim von durchschnittlich 1 Person, sodass die absolute Bevölkerungszahl 2030 unter Berücksichtigung der natürlichen Geburtensalden sowohl für Erlenbach als auch für Untereisesheim derjenigen von 2012 entspricht.

In den neuen Bevölkerungsprognosen des StaLa werden in den Varianten mit Berücksichtigung von Wanderungssalden Entwicklungskorridore dargestellt, welche die Bevölkerungsentwicklung im günstigsten und im ungünstigsten Fall abbilden.

Für Erlenbach reicht die Prognose dabei von einer Bevölkerungszunahme zwischen 2012 und 2030 um 59 Personen (auf volle Personen gerundet um durchschnittlich +3 Pers./Jahr) am unteren Rand des Entwicklungskorridors bis zu einer Zunahme um 279 Personen (+16 Pers./Jahr) am oberen Rand. Für Untereisesheim reicht der Entwicklungskorridor von einer Bevölkerungsabnahme um 13 Personen (-1 Pers./Jahr) bis hin zu einer deutlichen Zunahme um 447 Personen (+25 Pers./Jahr).

Im Vergleich zu den der bisherigen Wohnbauflächenbedarfsermittlung zugrunde gelegten Bevölkerungsprognosen, die sowohl für Erlenbach als auch für Untereisesheim von einer Bevölkerungsentwicklung bis 2030 von +/- 0 Personen ausgehen, zeigt sich, dass diese Annahme jeweils im unteren Bereich des Entwicklungskorridors bzw. für Erlenbach sogar unterhalb des unteren Randes liegt.

Die folgenden Grafiken zeigen die Hauptvarianten sowie die Entwicklungskorridore gemäß aktueller Prognose des StaLa im Vergleich zu einem stabilen Bevölkerungsniveau (ausgehend vom Bevölkerungsstand nach den jeweiligen Einwohnermeldedaten zum 31.12.2012) für die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim:

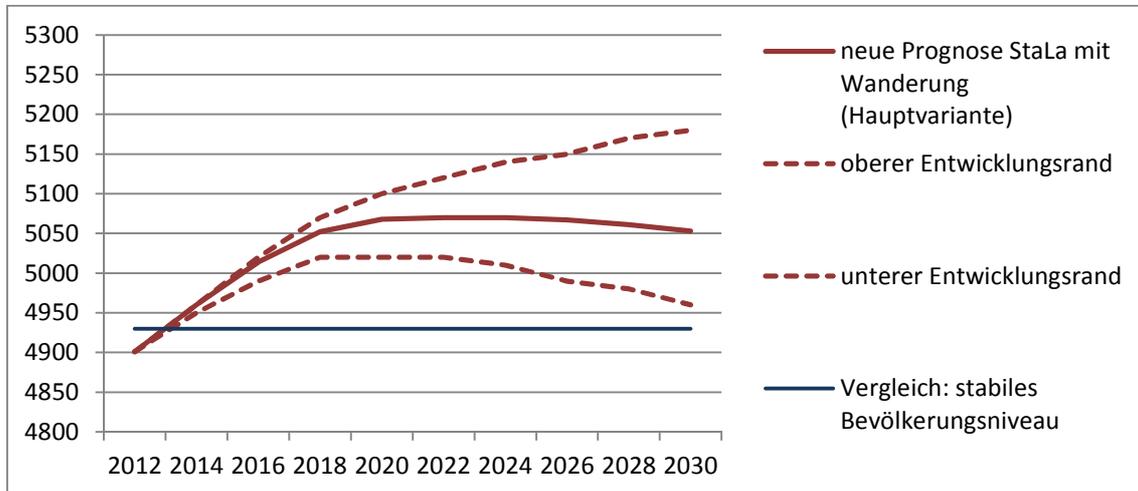


Abb. 18: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Erlenbach

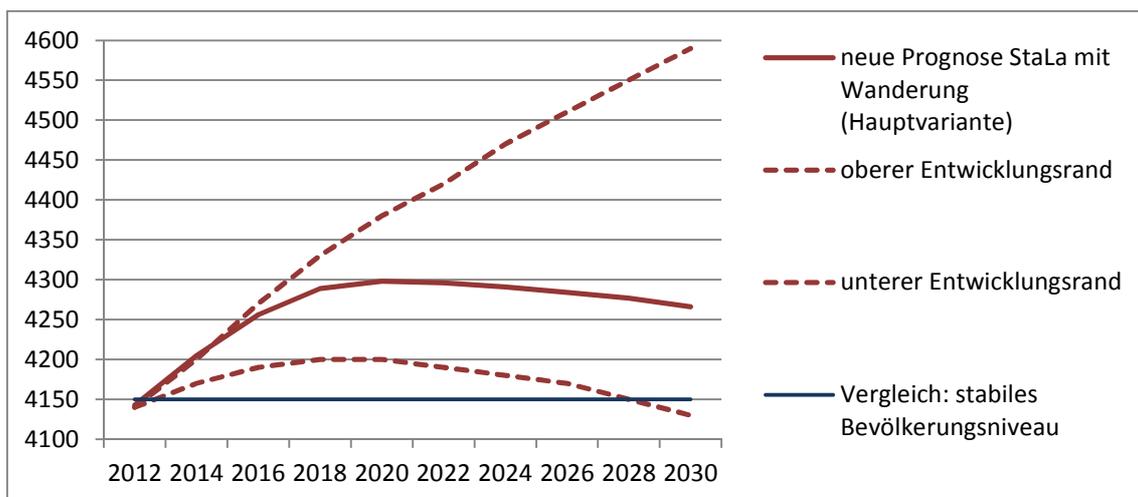


Abb. 19: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Untereisesheim

Die jeweiligen Hauptvarianten bilden für Erlenbach im Zeitraum von 2012 bis 2030 einen absoluten Bevölkerungszuwachs von 152 Einwohnern und für Untereisesheim von 123 Einwohnern ab. Zwar lassen sich hieraus nicht ohne weitere Berechnungen die zugrunde gelegten jährlichen Wanderungssalden ableiten. Offensichtlich ist aber, dass das StaLa im Grundsatz für beide Gemeinden deutliche Wanderungsgewinne prognostiziert, da ansonsten die absolute Bevölkerungsentwicklung rückläufig wäre.

Damit wird deutlich, dass die der Berechnungsvariante 3 zugrunde liegenden Wanderungssalden, die deutlich unterhalb derjenigen der jeweiligen Hauptvarianten des StaLa für Erlenbach und Untereisesheim liegen, sehr moderat ausfallen.

Mit den Berechnungsansätzen der vVG wird in allen Gemeinden lediglich dem Ziel einer Bevölkerungsstabilisierung und ausdrücklich nicht eines Bevölkerungswachstums entsprochen. Damit bleibt der gewählte Ansatz signifikant unter den seitens des StaLa für realistisch gehaltenen Wachstumspotentialen.

Die letzte Fortschreibung der Prognose des StaLa fand während des laufenden Flächennutzungsplanverfahrens in 2015 statt.

### **1.1.3 Flächenreserven**

In der Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe sind die noch verfügbaren Flächenreserven insofern berücksichtigt, dass die noch unbebauten, im letzten FNP als geplant dargestellten Wohnbauflächen sowie die Baulücken (anteilig) flächenmäßig zum Abzug gebracht werden.

In Bezug auf die Flächenreserven ist auf die bei anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnbauplätzen bestehende Flächenknappheit im gesamten Verwaltungsraum zu verweisen.

Im gesamten Verwaltungsraum wird seit langem erfolgreich Innenentwicklung betrieben (eine Beschreibung der aktuellen Nachverdichtungsprojekte erfolgt in Kapitel IV.3). In der Vergangenheit kamen verschiedenste Maßnahmen zur Umsetzung. Diese umfassen Bebauungsplanänderungen zugunsten von Nachverdichtungsmöglichkeiten (z.B. im Stadtteil Viktorshöhe oder in der westlichen Südstadt), Sanierungsmaßnahmen (z.B. im Bahnhofsbereich) sowie verschiedene Einzelprojekte verteilt über alle Orts- und Stadtteile. Als Folge dieser Maßnahmen wurde in Neckarsulm innerhalb der letzten 10 Jahre als einziges Neubaugebiet nach Amorbach das Baugebiet „Nördlich der Römerstraße“ in Neckarsulm-Obereisesheim mit einer Flächengröße von ca. 2,8 realisiert, sodass die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen weitgehend vermieden werden konnte. In Anbetracht der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauplätzen zeigt sich jedoch, dass Innenentwicklungsmaßnahmen allein nicht ausreichen, um der Nachfrage gerecht werden zu können.

In Bezug auf die Berücksichtigung der Baulücken wird auf das Baulückenmanagement der Stadt Neckarsulm verwiesen. So werden in einem GIS-basierten Baulückenkataster sämtliche Baulücken erfasst (als Baulücken definiert sind dabei Grundstücke, die nach geltendem Baurecht bebaubar sind, die eine gesicherte Erschließung vorweisen und deren Grundstückszuschnitt eine Bebauung ohne weiteres zulässt).

Mit der Zielsetzung diese Baulücken einer Bebauung zuzuführen, wurde seitens der Stadtverwaltung im Jahr 2008 eine Abfrage aller privaten Eigentümer von Baulücken vorgenommen. Ergebnis dieser Abfrage war eine Broschüre mit Grundstücken, deren Eigentümer ein Verkaufsinteresse bekundeten. Mit dieser konnten sich Kaufinteressenten über Größe, Lage, Bebaubarkeit, etc. der Grundstücke informieren sowie den Kontakt zu den Eigentümern herstellen. Trotz des erheblichen Verwaltungsaufwands konnte jedoch lediglich eine Aktivierungsquote von ca. 6% erreicht werden.

Damit wird deutlich, dass auch durch aktives Engagement eine Aktivierung von Baulücken nur in sehr begrenztem Maße stattfinden kann und die Verwaltung, soweit sie nicht selbst Eigentümerin ist, nicht über geeignete Instrumente verfügt, hier eine signifikante Erhöhung der Aktivierungsquote zu erreichen. Auch Bauzwänge, wie sie mittlerweile in Neubaugebieten üblich sind, können an dem fehlenden Zugriff auf bestehende Baulücken nichts ändern.

Ein gleichermaßen hoher Druck wie auf dem Grundstücksmarkt besteht auf dem Wohnungsmarkt, da auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser rar sind. Leerstände in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden. Die in der Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 für Neckarsulm angegebene Leerstandsquote beträgt 3,8% und liegt damit deutlich sowohl unter den bundes- und landesweiten Durchschnittswerten (4,5 bzw. 4,2%), als auch unter dem Durchschnittswert für den Landkreis Heilbronn (4,4%).

Bezogen auf den gesamten Verwaltungsraum ergibt sich sogar eine noch niedrigere Leerstandsquote. So weist die Gemeinde Erlenbach eine Leerstandsquote von 3,6% und die Gemeinde Untereisesheim mit dem niedrigsten Wert im gesamten Landkreis Heilbronn von sogar nur 2,8% auf.

## **1.2 Gewerbeflächen**

Für die Ermittlung der Bedarfe an Gewerbeflächen gibt es keine mit der Berechnungsvorgabe für Wohnbauflächen vergleichbare Methodik. Gemäß den Vorgaben des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung des MVI erfolgt die Begründung der Gewerbeflächenbedarfe zunächst verbal-argumentativ. Zur Verifizierung der Begründung wird eine vereinfachte Berechnung nach dem GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) - Modell vorgenommen.

### **1.2.1 Bedarfsbegründung**

Die Stadt Neckarsulm zeichnet sich durch eine sehr heterogene Gewerbestruktur aus, welche zur Stärke des Wirtschaftsstandorts beiträgt. In Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung steht in Neckarsulm die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Firmen im Vordergrund. Neuansiedlungen im größeren Maßstab lassen die räumlichen Verhältnisse in Neckarsulm nicht mehr zu.

Um den Gewerbeflächenbedarf der ortsansässigen Firmen im Planungshorizont bis 2030 zu quantifizieren und zu verifizieren wurden ausgewählte Firmen angeschrieben und um entsprechende Angaben gebeten. Der aus diesem Schreiben resultierende Rücklauf zeigt, dass der bisher angesetzte Gewerbeflächenbedarf von 8 ha für die Stadt Neckarsulm bzw. von ca. 22 ha (inkl. Interkommunalem Gewerbegebiet Neckarsulm/Erlenbach) zu gering ausfällt, um den Entwicklungsbedürfnissen der ortsansässigen Firmen in ausreichendem Maße gerecht werden zu können. So hat die Anfrage allein für Erweiterungsbestrebungen ortsansässiger Firmen einen Bedarf von ca. 22 ha ergeben, wobei über 80% des Flächenbedarfs von den Firmen Lidl/Kaufland und Bechtle gemeldet wurden. Damit wird deutlich, dass der Erhalt der Gewerbestruktur am Ort vorrangiges Ziel der Stadt Neckarsulm ist.

Im Folgenden wird beispielhaft für die Stadt Neckarsulm eine Anwendung der Berechnungsmethodik zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen nach dem GIFPRO-Modell ergänzt, um die tatsächlich geplanten Ausweisungen zum rechnerischen Bedarf an Gewerbeflächen ins Verhältnis zu setzen.

Nach dem GIFPRO-Modell berechnet sich der Gewerbeflächenbedarf aus der Summe der Flächenbedarfe für Neuansiedlungen und für Betriebsverlagerungen abzüglich der durch Verlagerungen entstehenden wiedernutzbaren Flächen. Zu dieser Summe addiert werden 25% des Flächenbedarfs, um den zusätzlichen Bedarf für nicht gewerblich nutzbare Flächen (z.B. Straßen) entsprechend zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Berechnung wird dabei zunächst die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. hieraus anteilig die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen ermittelt. Aus dieser Personenzahl lässt sich dann mithilfe der Flächenkennziffer sowie der durch das Modell vorgegebenen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten der jährliche Gewerbeflächenbedarf ermitteln. Dieser wird schließlich auf den gesamten Planungshorizont hochgerechnet.

<b>gewerbeflächenbeanspruchende Personen</b>			
		Anteil	entspricht
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (2012)	34196		
davon produzierendes Gewerbe	19626	100%	19626
Handel, Verkehr	4199	40%	1680
sonst. Dienstleistung	10340	10%	1034
gewerbeflächenbeanspruchende Personen (gbP)			<b>22340</b>
<b>Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO</b>			
bestehende Gewerbeflächen (in ha)			233
/ gbP			22340
Flächenkennziffer (in qm)			<b>104</b>
Ansiedlungsquote (pro Jahr)		0,15%	33,5
x Flächenkennziffer (qm/Beschäftigter)			104
Bedarf Neuansiedlungen (in qm)			<b>3495</b>
Verlagerungsquote		0,70%	156,4
x Flächenkennziffer (qm/Beschäftigter)			104
Bedarf Verlagerungen (in qm)			16310
abzgl. wiedernutzbare Fläche (in qm)		25%	4078
verbleibender Bedarf (in qm)			<b>12233</b>
Summe der Bedarfe (in qm)			15728
zzgl. nicht nutzbare Flächen (in qm)		25%	3932
Gewerbeflächenbedarf (in qm/Jahr)			19659
jährl. Bedarf (in qm) x 18 Jahre (2012- 2030)			353869
<b>Bedarf Gewerbeflächen bis 2030 in ha</b>			<b>35,4</b>

Tabelle 14: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Neckarsulm auf Basis des GIFPRO-Modells

Demnach kann selbst bei einer stark vereinfachten Berechnung, welche die Besonderheiten in Bezug auf die Flächenkennziffer die sich durch die Fa. Audi ergeben, unberücksichtigt lässt, ein Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Neckarsulm bis 2030 von mehr als 35 ha errechnet werden (siehe Tabelle).

Bei einer Anpassung der Flächenkennziffer auf einen (realitätsnäheren) höheren Wert ergäbe sich ein dementsprechend höherer Gewerbeflächenbedarf. Diese Anpassung erübrigt sich jedoch, da bereits dem oben errechneten Bedarf auf der Gemarkung Neckarsulm nicht mehr entsprochen werden kann. Dies liegt in den örtlichen Gegebenheiten begründet, die insbesondere in Ermangelung gewerblich nutzbarer Flächenpotentiale nur noch eine Flächenentwicklung in sehr begrenztem Maße zulassen.

Oberstes Ziel ist es, durch die Entwicklung der dargestellten Gewerbeflächenpotentiale insbesondere diejenigen Firmen an den Standort Neckarsulm zu binden, welche für die bisherige und die zukünftige Entwicklung der Stadt Neckarsulm und darüber hinaus auch der Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim von grundlegender Bedeutung sind. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Firmen ist die Bereitstellung eines angemessenen Flächenangebots unabdingbar.

In der Gemeinde Untereisesheim wurde der Gewerbeflächenbedarf mittels einer Befragung sämtlicher ortsansässiger Firmen ermittelt und beträgt demnach ca. 2,6 ha, wovon seitens der befragten Firmen ca. 2,2 ha als dringender Bedarf eingestuft wurden. Darüber hinaus haben vier Firmen grundsätzliche Erweiterungsbestrebungen gemeldet, den entsprechenden Flächenbedarf jedoch nicht quantifiziert.

### **1.2.2 Flächenreserven**

Für das Stadtgebiet Neckarsulm werden die noch verfügbaren Baulücken in einem Baulückenkataster. Hierin ist ersichtlich, wo innerhalb der Gewerbegebiete in Neckarsulm sowie in den Ortsteilen Obereisesheim und Dahenfeld noch unbebaute Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Mit wenigen Ausnahmen befinden sich die Flächenpotentiale allerdings in privatem Besitz und werden vorwiegend für Erweiterungen ortsansässiger Firmen vorgehalten. Einzelne Grundstücke in städtischem Eigentum finden sich noch in den Gewerbegebieten Trendpark Süd und Gottesäcker (Trendpark Nord) sowie im Ortsteil Dahenfeld im Gewerbegebiet Mostäcker.

Diejenigen gewerblichen Baugrundstücke, für welche bereits Baugesuche eingereicht wurden bzw. welche derzeit überplant werden sowie Grundstücke, die aufgrund ihrer derzeitigen Realnutzung (z.B. Firmenparkplatz) für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen ausgenommen, bestehen noch Baulücken in einer Größenordnung von ca. 1,8 ha (hiervon ca. 1,0 ha in der Kernstadt und ca. 0,8 ha im Ortsteil Dahenfeld).

Die Erweiterungsabsichten einzelner ortsansässiger Firmen können mit dem noch vorhandenen Flächenpotential nicht hinreichend bedient werden; Flächenreserven für Neuansiedlungen interessierter Firmen bestehen nicht.

Eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist damit schon allein zur Erhaltung der vorhandenen Gewerbestruktur dringend notwendig.

Als Reservefläche besteht im Ortsteil Dahenfeld südlich des bestehenden Gewerbegebietes Mostäcker eine im rechtskräftigen FNP als geplante Gewerbefläche dargestellte Erweiterungsfläche mit einer Größe von 1,1 ha. Diese wird jedoch in die Bilanzierung der neu dargestellten geplanten Gewerbeflächen mit einbezogen.

Weitere unbebaute, planungsrechtlich gesicherte Freiflächen für gewerbliche Nutzungen sind in Neckarsulm in nennenswertem Umfang nicht mehr vorhanden. Gleiches gilt für gewerbliche Entwicklungspotentiale im Stadtgebiet, wo die engen Gemarkungsgrenzen der Stadt Neckarsulm im Spannungsfeld konkurrierender Nutzungen stehen.

In der Gemeinde Erlenbach befinden sich neben einem kleineren Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand, welches ausschließlich durch eine Firma belegt ist, zwei weitere Gewerbegebiete am südlichen Ortsrand. Im Gewerbegebiet In den Lachen sind noch unbebaute Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha vorzufinden, welche sich jedoch durchweg in privatem Eigentum befinden und z.T. als Erweiterungspotentiale für ansässige Firmen dienen.

Im zuletzt entwickelten Gewerbegebiet Käppelesäcker konnten Gewerbebetriebe neu angesiedelt werden (z.B. Betriebsverlagerung der Fa. Fischer-Zander von Neckarsulm nach Erlenbach). Hier sind noch unbebaute Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 ha vorhanden, wovon sich ca. 1,0 ha im Eigentum der Gemeinde Erlenbach befinden. Die Flächen im Gemeindeeigentum sind jedoch optioniert und sollen voraussichtlich im laufenden Jahr noch veräußert werden. Auf die verbleibende private Fläche mit einer Größe von 0,2 ha besteht kein Zugriff. Des Weiteren besteht räumlich vom Siedlungskörper von Erlenbach getrennt am südöstlichen Ortsrand von Neckarsulm anschließend das Gewerbegebiet Straßenäcker. Hier ist aktuell noch ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 0,1 ha. Die Gemeinde Erlenbach verfügt somit über keine Reserve- bzw. Entwicklungsflächen.

In der Gemeinde Untereisesheim konzentrieren sich die gewerblich genutzten Flächen am südlichen Ortsrand im einzigen vorhandenen Gewerbegebiet Im Kressgraben. Zusätzlich befindet sich eine Mischbaufläche gewerblicher Prägung zwischen dem Gewerbegebiet Im Kressgraben und den bestehenden Sportanlagen am südlichen Ortsrand. Im Gewerbegebiet Im Kressgraben finden sich noch zwei unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha, die sich jedoch in Privatbesitz befinden. Die Gemeinde selbst hat keine gewerblich nutzbaren Baugrundstücke im Eigentum. Auch sonstige Reserve- bzw. Entwicklungsflächen sind in der Gemeinde Untereisesheim nicht mehr vorhanden.

## 2. Flächenausweisungen

Der Erstellung des Flächennutzungsplans 2030 vorgelagert waren der in Neckarsulm durchgeführte Stadtentwicklungsprozess 2030 sowie die Gemeindeentwicklungsprozesse in Erlenbach und Untereisesheim.

Teil des Stadtentwicklungsprozesses war u.a. die Auseinandersetzung mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Bezug sowohl auf deren Verortung als auch auf deren Größenordnung. Die nachfolgende Abbildung zeigt sämtliche in diesem Rahmen untersuchten Wohnbauflächenpotentiale (blaue Einfärbung) auf der Gemarkung Neckarsulm:

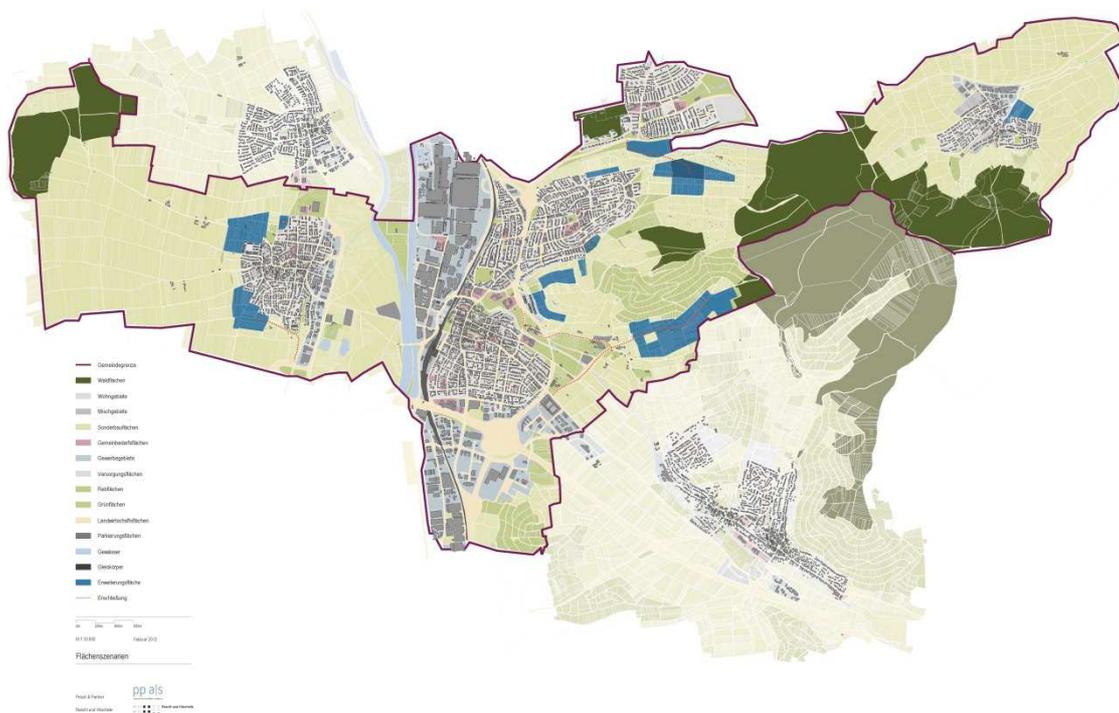


Abb. 20: Wohnbauflächenpotentiale Stadt Neckarsulm

Die verbliebenen Wohnbauflächen, welche im FNP dargestellt werden, sind als Resultat der planerischen Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wohnbauflächenalternativen in Verbindung mit der im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses 2030 erfolgten Bürgerbeteiligung zu sehen.

Die Flächenpotentiale im Hängelbachtal (südlich anschließend an den Stadtteil Amorbach, südlich der L 1095), am Hungerberg (östlich des Bauhof-Geländes, südlich des Stadtteils Neuberg) und im Wilfensee (östlich des Sport- und Freizeitbades Aquatoll) wurden aufgrund des jeweils sehr hohen Konfliktpotentials aufgegeben. Im Einzelnen ausschlaggebend waren die folgenden Konflikte:

- Potentialfläche Hängelbach:  
Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone II), Betroffenheit von geschützten Biotopflächen (nach § 32 Naturschutzgesetz)
- Potentialfläche Hungerberg:  
Lage am Rand bzw. im Regionalen Grünzug, hohe Lärmimmissionen durch B 27
- Potentialfläche Wilfensee:  
Lage im Regionalen Grünzug, Betroffenheit von geschützten Biotopflächen (nach § 32 Naturschutzgesetz), Altablagerungen

In der Gemeinde Erlenbach ergibt sich in Bezug auf die Wohnbauflächen der Sonderfall, dass im Vergleich zum alten FNP dort noch enthaltene geplante Wohnbauflächen zurück genommen werden müssen. Die im neuen FNP enthaltene Fläche entspricht daher einer Teilfläche einer bisher dargestellten geplanten Wohnbaufläche (Hüttenäcker). Hierbei war insbesondere die Betroffenheit der Alternativfläche von geschützten Biotopflächen (nach § 32 NatSchG) von Belang.

In der Gemeinde Untereisesheim wurde als Wohnbauflächenpotential neben der im aktuellen FNP enthaltenen Fläche die Entwicklung des Gebietes Hoffeld am südwestlichen Ortsrand geprüft. In Bezug auf die Lage im Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper wurde der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets Schafbuckel der Vorzug gegeben.

Gemäß der Begründung der Flächenbedarfe stellt sich die Bilanzierung und die Verteilung der geplanten Siedlungsflächen innerhalb des gesamten Verwaltungsraums wie folgt dar:

<b>Wohnbauflächen</b>			
Neckarsulm	Kernstadt	Neuberg	10,1 ha
	Kernstadt	Steppachweg/Neubergst	1,3 ha
	Obereisesheim	Römerstraße	1,3 ha
	Obereisesheim	Mühlstraße	2,7 ha
	Dahenfeld	Kastenäcker	2,2 ha
Erlenbach	Erlenbach	Hüttenäcker	3,6 ha
Untereisesheim	Untereisesheim	Schafbuckel II	3,9 ha
<b>gesamt</b>			<b>25,1 ha</b>

Tabelle 15: Übersicht geplante Wohnbauflächen

<b>gemischte Bauflächen</b>			
Untereisesheim	Untereisesheim	Scheibigswiesen	0,7 ha
<b>gesamt</b>			<b>0,7 ha</b>

Tabelle 16: Übersicht geplante gemischte Bauflächen

<b>Gewerbeflächen</b>			
Neckarsulm	Kernstadt	Erw. Trendpark Süd	3,8 ha
	Kernstadt	Linkes Tal	8,2 ha
	Dahenfeld	Erw. Mostäcker	0,9 ha
Neckarsulm / Erlenbach	Erlenbach	IKG Straßenäcker	10,3 ha
Untereisesheim	Untereisesheim	Erw. Im Kressgraben	3,1 ha
<b>gesamt</b>			<b>26,3 ha</b>

Tabelle 17: Übersicht geplante Gewerbeflächen

<b>Flächenverteilung</b>			
<b>Wohnbauflächen</b>			<b>25,1 ha</b>
	davon in	Neckarsulm	17,6 ha
		Erlenbach	3,6 ha
		Untereisesheim	3,9 ha
<b>gemischte Bauflächen</b>			<b>0,7 ha</b>
	davon in	Neckarsulm	0,0 ha
		Erlenbach	0,0 ha
		Untereisesheim	0,7 ha
<b>Gewerbeflächen</b>			<b>26,3 ha</b>
	davon in	Neckarsulm	12,9 ha
		Erlenbach	10,3 ha
		Untereisesheim	3,1 ha

Tabelle 18: Übersicht Verteilung der geplanten Siedlungsflächen

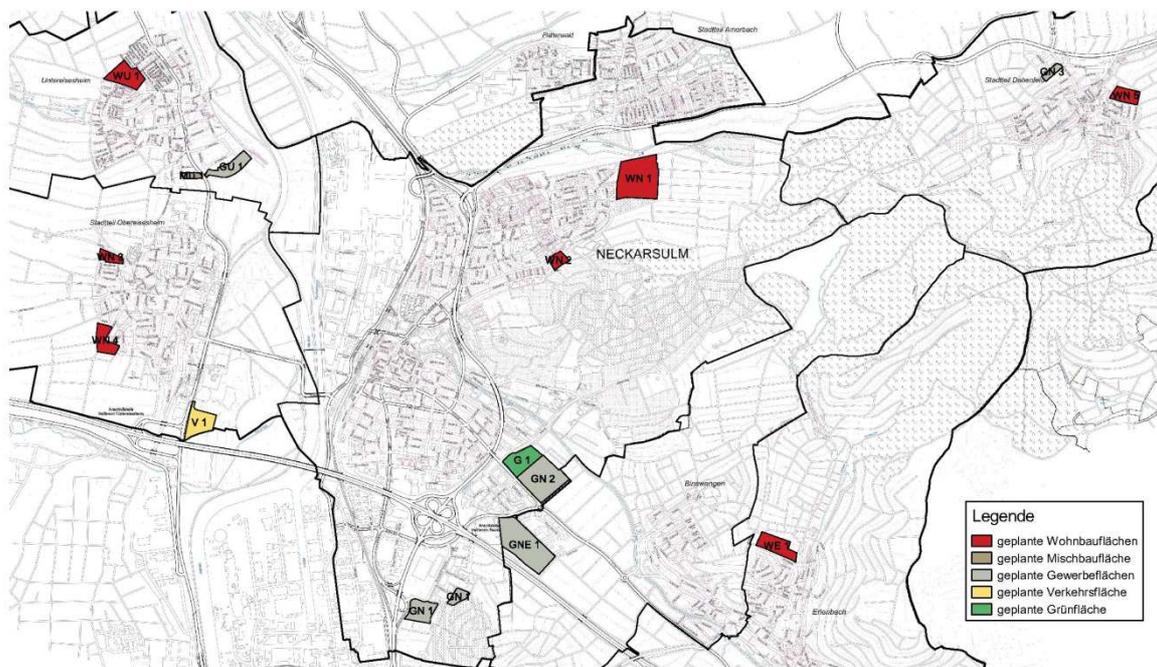


Abb. 21: Übersicht geplante Siedlungserweiterungsflächen

## 2.1. Wohnbauflächen

Entsprechend den ermittelten Wohnbauflächenbedarfen sind im FNP 2030 für die gesamte vVG geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 25,1 ha dargestellt. Diese verteilen sich zu 17,6 ha auf die Stadt Neckarsulm, zu 3,6 ha auf die Gemeinde Erlenbach und zu 3,9 ha auf die Gemeinde Untereisesheim.

### 2.1.1 Stadt Neckarsulm

Die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Neckarsulm verteilen sich auf fünf Gebiete. Hiervon befinden sich zwei Gebiete mit einer Gesamtgröße von 11,4 ha in der Kernstadt im Stadtteil Neuberg, zwei Gebiete mit einer Gesamtgröße von 4,0 ha im Ortsteil Obereisesheim und ein weiteres Gebiet mit einer Größe von 2,2 ha im Ortsteil Dahenfeld.

#### Neuberg

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	WN1
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt, Stadtteil Neuberg
Lage	östlich anschließend an den Stadtteil Neuberg
Flächengröße	10,1 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	Schwerpunkt Wohnungsbau (Vorranggebiet)
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Äcker mittlerer, z.T. geringer Qualität), Freizeitgrundstücke, vereinzelte Streuobstbestände
Restriktionen/Konflikte	WSG III (Teilbereich), Altablagerung (Teilbereich), im Norden angrenzend WSG II, im Süden angrenzend Weinbauflächen, im Osten elektrische Freileitung (20 KV)
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	Anschluss an bestehende östlichen Ortsrandbebauung, Abschluss des Siedlungskörpers und Ortsrandeingrünung, in Anlehnung an Bestandsbebauung variierende Bebauungsdichten möglich, Auflockerung zum neuen Ortsrand nach Osten
Erschließung	äußere Erschließung über bestehende Erschließung möglich, zusätzliche verkehrliche Erschließung über Anbindung an L1095 ist zu prüfen, Anbindung an ÖPNV über bestehendes Netz
Topografie	topografisch mittelmäßig bewegt, überwiegend leichte Hanglage nach Norden

Die geplante Wohnbaufläche Neuberg liegt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken in einem Schwerpunkt für den Wohnungsbau und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Die geplante Wohnbaufläche Neuberg liegt zudem teilweise innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III sowie am Rand der Verbundstruktur Hängelbachtal. Diese planerischen Konflikte bzw. hieraus resultierende Nutzungseinschränkungen werden im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens vertiefend geprüft und entsprechend berücksichtigt. Gleiches gilt für die verkehrlichen Aspekte.

### Steppachweg / Neubergstraße

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	WN2
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt, Stadtteil Neuberg
Lage	südlicher Neuberg (westlich des Friedhofs)
Flächengröße	1,3 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	keine
Darstellung im FNP alt	geplante Wohnbaufläche
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Betriebsfläche, z.T. landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität), Freizeitgrundstücke, z.T. Streuobstbestand
Restriktionen/Konflikte	südlich angrenzende Feldhecke (§32-Biotop)
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	Arrondierung durch Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur
Erschließung	Erschließung über Neubergstraße, bestehende ÖPNV-Anbindung
Topografie	im Bereich der Neubergstraße gering topografisch bewegt, sonst Hanglage (Nord-Westhang)

Die geplante Wohnbaufläche Steppachweg / Neubergstraße war bereits in der 3. Fortschreibung des FNP enthalten. Die Abgrenzung der entsprechenden Fläche wurde in südöstlicher Richtung an die vorzufindenden Grundstücksgrenzen bzw. den Verlauf des hier vorhandenen Feldwegs angepasst. Die angrenzende Biotopfläche wird durch die Anpassung der Abgrenzung nicht tangiert.

## Erweiterung Römerstraße

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	WN3
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Obereisesheim
Lage	nördlich angrenzend an das Baugebiet Römerstraße
Flächengröße	1,3 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	keine
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	im westlichen Bereich WSG III, nach Norden begrenzt durch Verlauf der Friedhofstraße bzw. deren Böschungsbereich
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	Arrondierung durch Ergänzung der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur des Baugebiets Römerstraße, westlicher Abschluss des Siedlungskörpers (Ortsrandausbildung)
Erschließung	Erschließung über bestehendes Baugebiet Römerstraße (Erweiterung wurde bei der Herstellung der Erschließung berücksichtigt), zusätzliche Erschließung über Friedhofstraße ist zu prüfen, bestehende ÖPNV-Anbindung
Topografie	topografisch gering bewegt

Die geplante Wohnbaufläche Römerstraße liegt im Ortsteil Obereisesheim und schließt unmittelbar nördlich an das zeitlich zuletzt entwickelte Baugebiet Nördlich der Römerstraße an. Die Erschließungsanlagen des bestehenden Baugebiets sind bereits auf eine nördliche Erweiterung ausgelegt, sodass hier eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur möglich ist. Die Möglichkeit einer Anbindung an die nördlich verlaufende Friedhofstraße wird in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geprüft.

## Mühlstraße

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	WN4
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Obereisesheim
Lage	südwestlicher Ortsrand von Obereisesheim
Flächengröße	2,7 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	keine
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, im Süden Hochwasserdamm mit Regenrückhaltebecken
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter bis sehr guter Qualität), im Nordwesten bestehender Spielplatz und Scheune
Restriktionen/Konflikte	bestehender Hochwasserdamm (Rückbau vorgesehen), gesonderte Prüfung der Lärmimmissionen durch BAB 6 notwendig
Planerische Vorgaben	
Städtebau	südwestliche Arrondierung des Siedlungskörpers, Abschluss des Siedlungskörpers mit Ortsrandeingrünung, Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur
Erschließung	Erschließung über bestehende, z.T. nur einseitig angebaute Mühlstraße, bestehende ÖPNV-Anbindung
Topografie	im westlichen Teil Hanglage (Osthang), im Süden Veränderung der Topografie durch Rückbau des Dammbauwerks

Die geplante Wohnbaufläche Mühlstraße liegt ebenfalls im Ortsteil Obereisesheim und bildet eine Abrundung des Siedlungskörpers in südwestlicher Richtung. In diesem Bereich befindet sich derzeit noch ein Regenrückhaltebauwerk, welches jedoch funktional obsolet ist. Ein Rückbau des Bauwerks sowie vertiefende Untersuchungen zur Regenwasserrückhaltung finden im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens statt. Gleiches gilt für die Untersuchung der durch die südlich des Gebiets verlaufenden BAB 6 verursachten Schallimmissionen.

## Kastenäcker

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	WN5
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Dahenfeld
Lage	nordöstlicher Ortsrand von Dahenfeld
Flächengröße	2,2 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	Sicherung Grundwasservorkommen (VBG)
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität), im Nordwesten bestehender Spielplatz und Scheune
Restriktionen/Konflikte	Altablagerungen (Teilbereich bzw. angrenzend), südwestlich angrenzend Feldgehölz (§32-Biotop), elektrischen Freileitung (20 KV)
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	nordöstliche Erweiterung des Siedlungskörpers (direkt angrenzend an bestehende Bebauung), Abschluss des Siedlungskörpers mit Ortsrandeingrünung, Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur
Erschließung	Erschließung über bestehende Hohe Straße, zusätzliche Erschließung über Bismarckstraße (K 2003) zu prüfen, im Ortsteil Dahenfeld keine ÖPNV-Anbindung vorhanden
Topografie	Hanglage (Nord-Westhang)

Die geplante Wohnbaufläche Kastenäcker liegt im Ortsteil Dahenfeld und schließt unmittelbar nordöstlich an den bestehenden Siedlungskörper an. Die geplante Wohnbaufläche liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Sicherung von Grundwasservorkommen, daher werden die Belange des Grundwasserschutzes in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren besondere Berücksichtigung finden.

## 2.1.2 Gemeinde Erlenbach

In der Gemeinde Erlenbach ist als einzige geplante Wohnbaufläche die nördliche Erweiterung des bestehenden Baugebiets Hüttenäcker mit einer Größe von 3,6 ha vorgesehen.

### Hüttenäcker

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	WE1
Orts-/Stadtteil	Erlenbach
Lage	nördlicher Ortsrand von Erlenbach
Flächengröße	3,6 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	geplante Siedlungsfläche (Wohnen)
Darstellung im FNP alt	geplante Wohnbaufläche
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	größtenteils landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter bis sehr guter Qualität), z.T. Weinbauflächen, z.T. Streuobstbestände
Restriktionen/Konflikte	im Westen und Nord-Osten angrenzend Feldgehölze (§32-Biotope)
Planerische Vorgaben	
Städtebau	nördliche Erweiterung des Siedlungskörpers (direkt angrenzend an bestehende Bebauung), Abschluss des Siedlungskörpers mit Ortsrandeingrünung, Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur
Erschließung	Erschließung über bestehende Erschließung des Baugebiets Hüttenäcker möglich, zusätzliche Erschließung über Weinstraße zu prüfen, bestehende ÖPNV-Anbindung
Topografie	Hanglage (Süd-Osthang)

Die geplante Wohnbaufläche Hüttenäcker schließt unmittelbar nördlich an den bestehenden Siedlungskörper von Erlenbach an. Die angrenzenden Biotopflächen werden durch die geplante Wohnbaufläche nicht tangiert. Eine verkehrliche Anbindung an Binswangen wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geprüft.

In der 3. Fortschreibung des FNP war im Bereich Hüttenäcker eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von 7,2 ha dargestellt. Die in der 4. Fortschreibung des FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche weist nunmehr noch eine Größe von 3,6 ha auf. Diese Größe entspricht dem für die Gemeinde Erlenbach berechneten Wohnbauflächenbedarf. Die ehemalige Abgrenzung aus der 3. Fortschreibung des FNP wird als rot gestrichelte Linie in die 4. Fortschreibung übernommen.

Hierdurch wird ablesbar, dass die Wohnbauflächenentwicklung innerhalb einer bereits für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Fläche stattfindet. Darüber hinaus zeigt die Abgrenzung aber auch das über den Planungshorizont der 4. Fortschreibung hinausreichende Potential an Wohnbauflächen für die Gemeinde Erlenbach auf. Die Abgrenzung stellt hierbei eine Ergänzung der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV dar.

### 2.1.3 Gemeinde Untereisesheim

In der Gemeinde Untereisesheim ist als einzige geplante Wohnbaufläche die Erweiterung des bestehenden Baugebiets Schafbuckel II mit einer Größe von 3,9 ha vorgesehen.

#### Schafbuckel II

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	WU1
Orts-/Stadtteil	Untereisesheim
Lage	nordwestlicher Ortsrand von Untereisesheim
Flächengröße	3,9 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	keine
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Wohnbaufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter bis sehr guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	südlich angrenzend Biotopfläche (§32-Biotop)
Planerische Vorgaben	
Städtebau	Arrondierung des Siedlungskörpers (direkt angrenzend an bestehende Bebauung), Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen, Abschluss des Siedlungskörpers mit Ortsrandeingrünung
Erschließung	Erschließung über bestehende Straßen (Otto-Hahn-Straße, Kirschenstraße) möglich, bestehende ÖPNV-Anbindung
Topografie	topografisch mäßig bewegtes Gelände

Die geplante Wohnbaufläche Schafbuckel II schließt als Erweiterungsfläche unmittelbar südwestlich an das zuletzt entwickelte Baugebiet Schafbuckel I an und schließt eine Lücke im bestehenden Siedlungskörper von Untereisesheim. Eine Erweiterung der Erschließungsanlagen wurde bei der Entwicklung des Schafbuckel I bereits berücksichtigt. Der Erhalt und Schutz der südlich angrenzende Biotopfläche sowie der dort bestehenden Grünflächen wird durch ein Abrücken der geplanten Wohnbaufläche und durch die Darstellung einer innerörtlichen Grünfläche in diesem Bereich bereits im FNP berücksichtigt.

## 2.2. Gemischte Bauflächen

Als einzige neue Flächeninanspruchnahme für eine geplante gemischte Baufläche ist in der Gemeinde Untereisesheim die südliche Erweiterung des bestehenden Mischgebiets Scheibigswiesen mit einer Größe von 0,7 ha im FNP enthalten.

### 2.2.1 Stadt Neckarsulm

In der Stadt Neckarsulm sind keine neuen Flächeninanspruchnahmen für gemischte Bauflächen geplant.

Im Rahmen der Innenentwicklungsmaßnahme Gymnasiumstraße wird eine Grünfläche in eine geplante gemischte Baufläche umgewandelt. Diese Maßnahme wird in Kapitel IV.3.1 (Innenentwicklungsmaßnahmen) näher beschrieben.

### 2.2.2 Gemeinde Erlenbach

In der Gemeinde Erlenbach ist keine Darstellung geplanter gemischter Bauflächen vorgesehen.

### 2.2.2 Gemeinde Untereisesheim

In der Gemeinde Untereisesheim ist am bestehenden südlichen Ortsrand die Erweiterung des Mischgebiets Scheibigswiesen geplant.

## Erweiterung Scheibigswiesen

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	MU1
Orts-/Stadtteil	Untereisesheim
Lage	südlicher Ortsrand von Untereisesheim
Flächengröße	0,7 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	südlich angrenzende Grünzäsur
Darstellung im FNP alt	Grünfläche, Regenrückhaltebecken
Darstellung im FNP neu	geplante gemischte Baufläche
Nutzung	z.T. landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter Qualität), z.T. Regenrückhaltebecken
Restriktionen/Konflikte	Grünzäsur, Verlegung Regenrückhaltebecken notwendig
Planerische Vorgaben	
Städtebau	südliche Erweiterung des bestehenden Mischgebiets, Abschluss des Siedlungskörpers mit Ortsrandeingrünung
Erschließung	Erschließung über bestehende Straßen (Jahnstraße, In den Scheibigswiesen) und neuen Anschluss an L 1100
Topografie	topografisch leicht bewegtes Gelände

Die geplante Mischfläche Scheibigswiesen schließt südlich an den bestehenden Ortsrand der Gemeinde Untereisesheim an. Für das geplante Mischgebiet ist mittels eines Kreisverkehrs eine zusätzliche südliche Erschließung von der L 1100 geplant. Der geplante Kreisverkehr soll auch die Erweiterung des Gewerbegebiets Im Kressgraben erschließen.

Durch die Erweiterung der Scheibigswiesen ist zudem die Verlagerung vorhandener Regenrückhaltebecken notwendig. Diese Verlagerung ist im FNP bereits berücksichtigt und wird im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert.

## **2.3. Gewerbliche Bauflächen**

Im FNP 2030 für die vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim sind geplante gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 26,3 ha dargestellt. Diese verteilen sich zunächst zu 12,9 ha auf die Stadt Neckarsulm und zu 3,1 ha auf die Gemeinde Untereisesheim. Zudem ist als geplantes interkommunales Gewerbegebiet zwischen Neckarsulm und Erlenbach eine geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 10,3 ha auf Erlenbacher Gemarkung enthalten.

### **2.3.1 Stadt Neckarsulm**

Die geplante Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neckarsulm konzentriert sich auf die letzten verfügbaren Gewerbeflächenpotentiale im Südosten der Kernstadt. Demgemäß verteilen sich die geplanten gewerblichen Bauflächen auf zwei Erweiterungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet Trendpark Süd mit einer Gesamtgröße von 3,8 ha und die geplante Gewerbefläche Linkes Tal am östlichen Ortsrand mit einer Größe von 8,2 ha. Hinzu kommt eine kleinere Erweiterungsfläche mit einer Größe von 0,9 ha für das Gewerbegebiet Mostäcker im Ortsteil Dahenfeld, welche in gleicher Abgrenzung bereits in der 3. Fortschreibung des FNP enthalten war.

Auf der Gemarkung Neckarsulm sind weniger Flächenpotentiale, welche sich grundsätzlich für die Entwicklung von Gewerbegebieten eignen, vorhanden, als sich Bedarfe darstellen lassen. Da der Bedarf der Stadt Neckarsulm an Gewerbeflächen somit nicht komplett auf eigener Gemarkung gedeckt werden kann, plant die Stadt Neckarsulm gemeinsam mit der Gemeinde Erlenbach die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets auf Gemarkung Erlenbach-Binswangen.

Analog zu den Wohnbauflächen werden die Gewerbeflächen in den folgenden Gebietssteckbriefen näher beschrieben.

## Erweiterung Trendpark-Süd

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	GN1
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	südliche bzw. südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet Trendpark-Süd angrenzend
Flächengröße	3,8 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	Regionaler Grünzug
Darstellung im FNP alt	z.T. Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Grünfläche
Darstellung im FNP neu	geplante gewerbliche Baufläche
Nutzung	z.T. Grünfläche bzw. Streuobstwiese, z.T. landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	bestehende Ausgleichsfläche
Planerische Vorgaben	
Städtebau	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets durch zwei Teilflächen, Ergänzung der zusammenhängenden Gewerbeflächen südlich der Kernstadt, Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten
Erschließung	sehr gute Verkehrsanbindung an BAB 6, innere Erschließung durch Erweiterung der bestehenden Erschließung, Anschluss an bestehendes ÖPNV-Netz möglich
Topografie	leichte Hanglage nach Nord-Westen

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Trendpark-Süd verteilt sich auf zwei Teilflächen. Die im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet geplante Teilfläche dient der Erweiterung der im Trendpark-Süd ansässigen Firma Bechtle und weist eine Größe von 2,8 ha auf. Die östlich an das Gewerbegebiet anschließende geplante Erweiterung weist eine Größe von 1,0 ha auf.

Die Firma Bechtle ist auf Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zu ihrem derzeitigen Standort angewiesen. Da im Trendpark-Süd keine unbebauten Flächen in geeigneter Größe mehr zur Verfügung stehen und das bestehende Firmengelände nördlich, östlich und westlich von Verkehrsflächen begrenzt wird, besteht die einzige Möglichkeit einer Firmenerweiterung im südlichen Anschluss an das bestehende Firmengelände. Hier befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und zu einem geringen Anteil Grünflächen mit Gehölzstrukturen. Die Fläche befindet sich gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken zudem im äußersten Randbereich des Regionalen Grünzuges „Neckartal nördlich Heilbronn“.

Als Funktionen des Grünzugs sind im Regionalplan genannt: siedlungsnaher Erholung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung, Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, Bodenerhaltung und Land- und Forstwirtschaft. Ein Eingriff in diesen Grünzug erscheint jedoch vor dem Hintergrund, dass die Erweiterung ausschließlich an dieser Stelle möglich ist, unvermeidlich. Um die Funktionen des Grünzuges dennoch nicht zu gefährden soll im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens eine vertiefende Untersuchung der Ausgleichsmöglichkeiten im Sinne eines Schutzes der Freiraumfunktionen stattfinden. Da an dieser Stelle die Funktionen siedlungsnaher Erholung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landwirtschaft im Vordergrund stehen, soll die Erweiterungsplanung diese Aspekte besonders berücksichtigen und in ein ergänzendes Freiraumkonzept mit konkreten Maßnahmen zum Schutz dieser Funktionen bzw. zu deren Ausgleich eingebunden werden. Die Grundlagen für ein solches Freiraumkonzept bildet die parallel zur 4. Fortschreibung des FNP stattfindende 1. Fortschreibung des Landschaftsplans für die vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim.

Die östliche Erweiterungsfläche schließt an die Wendefläche der Heinz-Nixdorf-Straße an und grenzt an den oben beschriebenen Regionalen Grünzug an, ohne jedoch in diesen einzugreifen. Mit dieser Fläche wird die noch verbleibende Entwicklungsfläche für das Gewerbegebiet genutzt, um zumindest einen kleinen Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen in der Stadt Neckarsulm zu leisten. Die Erweiterungsfläche ist im bestehenden Bebauungsplan „Trendpark Süd“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als Streuobstwiese festgesetzt, sodass auch hier im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten zum Ausgleich dieser Funktion vertiefend zu untersuchen sind.

Um den zukünftigen Abschluss des Siedlungskörpers zu definieren und die beschriebenen Freiraumfunktionen sowie die Biotopverbundplanung zu sichern, wird entlang des neu ausgeformten Gewerbegebiets ein 15 m breiter Grünstreifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Maßnahmen zur Entwicklung dieser Fläche werden im Landschaftsplan ausformuliert und in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Besondere Bedeutung wird hierbei der Entwicklung und dem Schutz von Biotopverbundstrukturen beigemessen, da die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen teilweise in Suchräume für Biotopverbundflächen eingreifen. Da sich die Eingriffe auf Randlagen beschränken, kann eine grundlegende Störung durch die Erweiterungsflächen jedoch ausgeschlossen werden. Weitere Erläuterungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen in Kapitel 2.10.

## Linkes Tal

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	GN2
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	nord-östlich des Gewerbegebiets Stiftsbergstraße (östlicher Ortsrand)
Flächengröße	8,2 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	VBG Erholung
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Teilfläche: geplanter Aussiedler
Darstellung im FNP neu	geplante gewerbliche Baufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	nord-östlich Überschwemmungsfläche angrenzend
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	nord-östliche Bebauung der bislang einseitig angebauten Binswanger Straße, Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete mit ähnlichen Nutzungsstrukturen, Ortsrandausbildung mit Eingrünung nach Osten (Richtung Erlenbach)
Erschließung	gute Verkehrsanbindung an BAB 6 (insb. im Zusammenhang m. gepl. B27-Anschluss), innere Erschließung über geplante Trasse Mühlweg, Anbindung an ÖPNV über bestehendes Netz
Topografie	leichte Hanglage nach Nord-Osten

Die geplante Gewerbefläche Linkes Tal befindet sich an der südöstlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Neckarsulm und schließt nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet Stiftsbergstraße an. Die hier verlaufende Binswanger Straße ist als Ortseingangsstraße derzeit nur einseitig bebaut. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Linkes Tal erfolgt eine beidseitige Bebauung, welche den südöstlichen Stadteingang neu definiert. Nordwestlich schließt die geplante Grünfläche für die hier ansässige Baumschule und deren Erweiterungsflächen an, südöstlich erstreckt sich das geplante Gewerbegebiet bis zur Gemarkungsgrenze zwischen Neckarsulm und Erlenbach. Um den hier neu entstehenden Ortsrand zu definieren ist zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Gemarkungsgrenze ein 15 m breiter Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Um die Freiraumfunktion der nordöstlich verlaufenden Sulm nicht zu gefährden wird zu dieser an jeder Stelle ein Abstand von mindestens 150 m eingehalten.

## Mostäcker

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	GN3
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Dahenfeld
Lage	süd-östliche Erweiterung des Gewerbegebiets Mostäcker
Flächengröße	0,9 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	VBG Sicherung Wasservorkommen
Darstellung im FNP alt	geplante gewerbliche Baufläche
Darstellung im FNP neu	geplante gewerbliche Baufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker sehr guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	Heranrücken der gewerblichen Nutzung an bestehende Wohnbebauung
Planerische Vorgaben	
Städtebau	süd-östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, ergänzende Bebauung der bislang einseitig angebauten Karl-Benz-Straße
Erschließung	Erschließung vorhanden (Karl-Benz-Straße), keine ÖPNV-Anbindung
Topografie	teilweise leichte Nordhanglage

Die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Mostäcker in Dahenfeld entspricht in ihrer Abgrenzung der bereits im bisherigen FNP dargestellten geplanten Gewerbefläche. Mit dieser Fläche sollen bedarfsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Erweiterungsfläche schließt südöstlich an das bestehende Gewerbegebiete Mostäcker an. Hier verläuft die bislang nur einseitig (nördlich) angebaute Karl-Benz-Straße. Zur südlich anschließenden Wohnbebauung wird an jeder Stelle ein Abstand von mindestens 400 m eingehalten.

### 2.3.2 Gemeinde Erlenbach

Das geplante Interkommunale Gewerbegebiet Neckarsulm/Erlenbach dient der Bedarfsdeckung sowohl der Stadt Neckarsulm, als auch der Gemeinde Erlenbach. Da das geplante Gewerbegebiet liegt komplett auf der Gemarkung der Gemeinde Erlenbach und weist eine Gesamtgröße von 10,3 ha auf.

#### Interkommunales Gewerbegebiet Straßenäcker Neckarsulm/Erlenbach

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flächenbezeichnung	GNE1
Orts-/Stadtteil	Erlenbach
Lage	süd-westliche Erweiterung des Gewerbegebiets Straßenäcker
Flächengröße	10,3 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Vorgaben Regionalplan	keine
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante gewerbliche Baufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	süd-östlich angrenzende Grünzäsur
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	süd-westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Straßenäcker (südlich begrenzt durch den Verlauf der BAB 6), Erweiterung der im süd-östlichen Stadtbereich konzentrierten Gewerbeflächen, östlicher Siedlungsabschluss mit Ortsrandeingrünung
Erschließung	Erschließung durch bislang einseitig angebaute Werner-Heisenberg-Straße, gute Anbindung an BAB 6, Anbindung an bestehendes ÖPNV-Netz möglich
Topografie	leichte Hanglage nach Nord-Osten

Das geplante Interkommunale Gewerbegebiet Straßenäcker Neckarsulm/Erlenbach schließt direkt südlich an das bestehende Erlenbacher Gewerbegebiet Straßenäcker an. Hier verläuft die einseitig angebaute Werner-Heisenberg-Straße. Südlich des geplanten Gewerbegebiets verläuft die BAB 6, zu welcher an jeder Stelle ein Abstand von mindestens 40 m eingehalten wird. Im Südosten ist die geplante Gewerbefläche begrenzt durch eine geplante Grünfläche, welche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist und den neuen Abschluss des Siedlungskörpers definiert. Das geplante Gewerbegebiet greift nicht in die im Regionalplan Heilbronn-Franken dargestellte, zwischen Neckarsulm und Erlenbach verlaufende Grünzäsur ein.

### 2.3.3 Gemeinde Untereisesheim

Die Gemeinde Untereisesheim plant zur Deckung ihres Bedarfs an Gewerbeflächen die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Im Kressgraben. Die geplante Erweiterung weist eine Größe von 3,1 ha auf.

#### Erweiterung Im Kressgraben

Allgemeine Angaben	
Flächenbezeichnung	GU1
Orts-/Stadtteil	Untereisesheim
Lage	südliche Erweiterung des Gewerbegebiets Im Kressgraben (südlicher Ortsrand)
Flächengröße	3,1 ha
Flächennutzung	
Vorgaben Regionalplan	teilweiser Eingriff in Grünzäsur
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Überschneidung mit geplanter Trasse für Ortsumfahrung
Darstellung im FNP neu	geplante gewerbliche Baufläche
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Äcker guter Qualität)
Restriktionen/Konflikte	Eingriff in südlich angrenzende Grünzäsur, 380 KV Freileitung
Planerische Vorgaben	
Städtebau	südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Im Kressgraben, südlicher Siedlungsabschluss mit Ortsrandeingrünung
Erschließung	Erschließung durch geplante neue Zufahrt von L1100
Topografie	topografisch leicht bewegtes Gelände

Mit der geplanten Gewerbefläche wird eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Im Kressgraben in südöstlicher Richtung ermöglicht. Für eine bessere Erschließung der geplanten Gewerbefläche ist am südlichen Ortseingang von Untereisesheim ein neuer Kreisverkehr geplant, über welchen auch das geplante Mischgebiet Scheibigswiesen erschlossen werden soll. Der neu entstehende südliche Ortsrand wird definiert durch eine an die geplante Gewerbefläche angrenzende, 15 m breite geplante Grünfläche, welche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

## **2.4. Sonderbauflächen**

Die 4. Fortschreibung des FNP enthält für den kompletten Verwaltungsraum keine Neuausweisungen von Sonderbauflächen.

Während des laufenden Flächennutzungsplanverfahrens wurden gegenüber der Gemeinde Untereisesheim seitens des Betreibers des bestehenden Netto-Marktes Erweiterungsüberlegungen geäußert. Ob hier die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird bzw. ob die Ausweisung eines Sondergebietes Voraussetzung für eine Erweiterung wäre und diese damit verbunden Auswirkungen auf den FNP hätte, ist aufgrund der Unbestimmtheit der bisherigen Planungsüberlegungen zum Zeitpunkt der aktuellen Fortschreibung des FNP jedoch noch nicht absehbar.

## 2.5. Gemeinbedarfsflächen

Neue Darstellungen von geplanten Gemeinbedarfsflächen in bisher unbeplanten Bereichen sind in der 4. Fortschreibung des FNP nicht enthalten.

Im Rahmen zweier Innenentwicklungsmaßnahmen der Stadt Neckarsulm sowie im Rahmen einer Anpassung an die bestehende Nutzung im Bereich einer privaten Firmenkindertagesstätte im Gewerbegebiet Straßenäcker in Erlenbach sind Neuausweisungen von Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

### 2.5.1 Stadt Neckarsulm

Die Darstellung geplanter Gemeinbedarfsflächen resultiert aus den Innenentwicklungsmaßnahmen, welche im Bereich des Stadtparks im Zuge einer Neuordnung für den Neubau des Seniorenwohnheims St. Vinzenz und im Bereich der Pichterichstraße für den Neubau einer städtischen Kindertagesstätte vorgesehen sind.

Das bestehende Seniorenwohnheim St. Vinzenz ist aufgrund des Gebäudealters nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren und soll daher durch einen Neubau ersetzt werden. Das Neuordnungskonzept für den Bereich des nördlichen Stadtparks sieht den Neubau des Seniorenwohnheims nordwestlich des abzubrechenden Bestandsgebäudes vor. Die durch den Abbruch frei werdenden Flächen machen eine Neubebauung mit betreuten Seniorenwohnungen sowie mit barrierefreien Wohnungen möglich. Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren „St. Vinzenz Seniorenzentrum (Sulmtalpark, 8.Änderung)“, Plan Nr. 03.02/8, eingeleitet. Entsprechend des Bebauungskonzepts des Vorhabenträgers soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Bebauungskonzepts geschaffen werden. Bislang ist im nun fortzuschreibenden FNP hier Gemeinbedarfsfläche für das bestehende Seniorenwohnheim, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Nah-/Fernwärme) sowie eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Im Bereich der Sportanlagen Pichterich plant die Stadt Neckarsulm die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte auf einem bislang im FNP als Grünfläche dargestellten städtischen Grundstück. Die geplante Kita dient der Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen in der Kernstadt und soll das auf einer ehemals als Parkplatz genutzten Fläche in der Pichterichstraße in Form von Containern vorhandene Provisorium ersetzen. Die genannte unbebaute Fläche soll neben der Kita mit einer ergänzenden Wohnbebauung beplant werden. Hierzu hat die Stadt Neckarsulm das Verfahren für den Bebauungsplan „Pichterich“, 2. Änderung, Plan Nr. 04.02/2, eingeleitet.

Beide Maßnahmen sind in Kapitel IV.3 (Innenentwicklungsmaßnahmen) enthalten.

### **2.5.2 Gemeinde Erlenbach**

Im bestehenden Gewerbegebiet Straßenäcker befindet in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Josef-Schwarz-Schule eine privat betriebene Kindertagesstätte. Diese besteht aus mittlerweile drei Einzelgebäuden. Für das zuletzt errichtete dritte Gebäude wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die beiden älteren Gebäude wurden auf einem Gewerbegrundstück errichtet. Im Rahmen der Berichtigung des FNP (siehe Kapitel IV.4.) wird das zwischen Kita und Schule noch bestehende unbebaute Gewerbegrundstück als geplantes Gemeinbedarfsgrundstück dargestellt. In diesem Zuge wird auch das bebaute und gewerblich genutzte Grundstück, welches ansonsten in Insellage innerhalb der Gemeinbedarfsfläche läge, in die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen.

### **2.5.3 Gemeinde Untereisesheim**

Auf Gemarkung der Gemeinde Untereisesheim sind keine neuen Darstellungen von Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Eine aktuelle Planung sieht die Errichtung eines Pflegeheims in der Hauptstraße vor, jedoch widerspricht dies nicht den Darstellungen des FNP, welcher an dieser Stelle eine gemischte Baufläche darstellt.

## 2.6. Verkehrsflächen

Als überörtlich bedeutsame geplante Straße war bislang im FNP die östliche Variante der Ortsumfahrung Untereisesheim als geplante Trasse dargestellt. Da diese Umfahrung aktuell nicht mehr weiterverfolgt wird und die geplante Trasse sich mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Im Kressgraben überschneidet, ist diese im aktuellen FNP nicht mehr enthalten. Weiterhin enthalten, jedoch in einem höheren Detaillierungsgrad, ist die Darstellung des geplanten B27-Anschlusses, welcher ebenfalls bereits im bisherigen FNP dargestellt war.

### 2.6.1 Stadt Neckarsulm

Auf Gemarkung Neckarsulm sind die im Folgenden beschriebenen neuen Verkehrsflächen dargestellt.

Im direkten Zusammenhang mit der aktuellen Planung für den neuen B27-Anschluss steht die Verlegung des bisherigen Mühlwegs. Die Notwendigkeit der Verlegung ergibt sich daraus, dass der Knotenpunkt Binswanger Straße/Mühlweg zu nah an dem geplanten Knotenpunkt B27/Binswanger Straße liegt, weshalb der neue Anschluss des Mühlwegs an die Binswanger Straße weiter nach Osten verschoben werden muss. Hierdurch ergibt sich die neue Trasse, welche im Bereich des Staubauwerks der Sulm wieder an den bisherigen Mühlweg anschließt.

Des Weiteren ist auf Gemarkung Obereisesheim, direkt angrenzend an die Gemarkung Heilbronn, eine geplante Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Diese Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Heilbronn/Untereisesheim und dient der Errichtung eines LKW-Parkplatzes für die Fa. Audi, welcher der zeitlich gesteuerten Anlieferung ins Werk dient. Durch die geplante Baumaßnahme können wiederum die derzeit als LKW-Standplätze genutzten Flächen in unmittelbarer Werksnähe als Erweiterungsflächen für weitere Hochbauten genutzt werden.

### LKW-Parkplatz Obereisesheim

Allgemeine Angaben	
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Obereisesheim
Lage	östlich der Autobahnzufahrt
Flächengröße	4,0 ha
Flächennutzung	
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Verkehrsfläche

Die im FNP dargestellte Verkehrsfläche für den LKW-Parkplatz liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für den Hochwasserschutz. Solche Vorranggebiete sind zunächst von einer Bebauung sowie von Nutzungen, welche die Wasserrückhaltung beeinträchtigen, freizuhalten. Ausnahmen sind für unabweislich notwendige Infrastrukturanlagen und für standortgebundene Anlagen möglich, erfordern aber einen Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Retentionsraumverlusts.

Die Standortgebundenheit ergibt sich aus einer umfassenden Alternativenprüfung des Vorhabenträgers. Ausgangspunkt ist dabei, dass auf dem Werksgelände der Audi AG aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten keine Standortalternativen mehr bestehen. Geprüft wurden Standorte im Trendpark und in der Rötelstraße (Neckarsulm), in der Neckargartacher Straße und der Brückenstraße (Neckarsulm-Obereisesheim) sowie in Dahenfeld. Darüber hinaus wurden außerhalb des Verwaltungsraums Standorte in der Dieselstraße und in den Böllinger Höfe in Heilbronn, am Autobahnkreuz in Weinsberg, am Bahnhof (Salinenstraße) in Bad Friedrichshall, am Autohof in Bad Rappenau sowie entlang der BAB 81 (in Neuenstadt a.K. und in Möckmühl) geprüft.

Aufgrund der teilweise großen Entfernungen zum Werksgelände in Neckarsulm wurden zunächst acht Standorte ausgeschlossen. Für acht weitere Standorte wurde im Auftrag der Fa. Audi eine detaillierte Alternativenprüfung durch das Ingenieurbüro BIT Ingenieure, Öhringen, durchgeführt. Untersucht wurden hierbei u.a. die sich ergebenden Verkehrsbeziehungen zwischen dem LKW-Parkplatz und dem Werksgelände in Neckarsulm sowie dem Werk in den Böllinger Höfen in Heilbronn, die Flächengrößen und deren Verfügbarkeit sowie die zu erwartenden Konflikte mit Umweltbelangen.

Die Prüfung der Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbeziehungen und der verfügbaren Flächengröße der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort an der L 1100 am besten geeignet ist.

Allerdings befindet sich der geplante Parkplatz gemäß den von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten innerhalb der Überschwemmungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers und damit innerhalb eines rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets des Neckars. Voraussetzung für eine Zulassung des Vorhabens ist damit ein Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welcher neben der Begründung der Standortgebundenheit auch die Belange der Hochwasservorsorge beachten muss.

Hierzu wurde seitens der Fa. Audi eine wasserwirtschaftliche Untersuchung der Ingenieurbüros Mörgenthaler, Öhringen, und Winkler und Partner, Stuttgart, sowie eine Strömungsanalyse des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) zu den Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserabfluss vorgelegt. Demnach liegt der ermittelte Retentionsraumverlust bei ca. 28.000 cbm. Voraussetzung für die wasserrechtliche Zulässigkeit der Planung ist ein Ausgleich des verlorengehenden Retentionsvolumens. Dieser Retentionsausgleich ist als zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens zu sehen.

Darüber hinaus liegt zu dem Vorhaben bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu den Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten vor.

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind zudem im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan enthalten. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen wird in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Zur Untersuchung von Standortalternativen sowie zu Aussagen zu den wasserrechtlichen Voraussetzungen wird auf die durch das Ingenieurbüro BIT, Öhringen, gefertigte Standortbegründung vom 13.02.2017 verwiesen. Die Standortbegründung liegt dem Erläuterungsbericht als Anhang bei.

### **2.6.2 Gemeinde Erlenbach**

Auf Gemarkung Erlenbach sind keine geplanten Verkehrsflächen dargestellt.

### **2.6.3 Gemeinde Untereisesheim**

Auf Gemarkung Untereisesheim ist im Bereich der südlichen Ortszufahrt ein geplanter Kreisverkehr dargestellt. Dieser dient der Erschließung sowohl des geplanten neuen Mischgebiets Scheibigswiesen westlich, als auch der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Im Kressgraben östlich des Kreisverkehrs. Für die Erschließung der Scheibigswiesen ist zudem die neue geplante Ortsrandstraße am Südrand als geplante Straße dargestellt.

## **2.7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Neuausweisungen von Flächen von Versorgungsanlagen sind im FNP nicht enthalten.

### **2.7.1 Stadt Neckarsulm**

Zwar enthält der FNP keine neuen Flächen für Versorgungsanlagen, jedoch entfällt eine als solche definierte Fläche im Bereich des Stadtparks aufgrund des Rückbaus einer bestehenden Anlage (siehe hierzu Kapitel IV.3.1).

### **2.7.2 Gemeinde Erlenbach**

Auf Gemarkung Erlenbach sind keine geplante Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

### **2.7.3 Gemeinde Untereisesheim**

Auf Gemarkung Untereisesheim sind keine geplante Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

## 2.8. Grünflächen

Die Neuausweisung von Grünflächen beschränkt sich auf die Gemarkung Neckarsulm.

Allgemein wird die Darstellung der bestehenden Gartenhausgebiete dahingehend geändert, dass diese aufgrund der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse nunmehr als bestehende Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ anstatt als geplante Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Gartenhäuser“ enthalten sind.

### 2.8.1 Stadt Neckarsulm

Durch den geplanten B27-Anschluss werden Teile eines bestehenden Baumschulbetriebs in Anspruch genommen. Um den Betrieb in seinem Fortbestand nicht zu gefährden sollen Teile der Betriebsgebäude verlagert und Ersatzanbauflächen gesichert werden. Hierzu enthält der FNP eine geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei im östlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Die geplante Grünfläche wird dabei durch die geplante neue Trasse des Mühlwegs in zwei Teilflächen unterteilt, wobei auf der nördlichen, zum Verlauf der Sulm hin orientierten Teilfläche keine Errichtung neuer Gebäude vorgesehen ist.

#### Betriebsfläche Gärtnerei

Allgemeine Angaben	
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	östlicher Ortsrand (Nordseite der Binswanger Straße)
Flächengröße	4,0 ha
Flächennutzung	
Darstellung im FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im FNP neu	geplante Grünfläche, Zweckbestimmung Gärtnerei

Eine als geplante Grünfläche dargestellte Fläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ergibt sich aus der Neuordnung des nördlichen Stadtparks im Zuge der Neuerrichtung des Seniorenwohnheims St. Vinzenz. Hier werden Teile des bislang bebauten Grundstücks, welches freigeräumt wird, dem Stadtpark zugeordnet.

In ihrer im bisherigen FNP bereits enthaltenen Abgrenzung unverändert enthalten bleibt die Darstellung der Friedhoferweiterungsfläche im Stadtteil Neuberg als geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof.

### **2.8.2 Gemeinde Erlenbach**

Auf Gemarkung Erlenbach sind keine geplante Grünflächen ausgewiesen.

### **2.8.3 Gemeinde Untereisesheim**

Auf Gemarkung Untereisesheim sind keine geplante Grünflächen ausgewiesen.

## **2.9. Flächen für die Landwirtschaft**

Die 4. Fortschreibung des FNP enthält für den gesamten Verwaltungsraum keine Neuausweisungen von Flächen für die Landwirtschaft.

## **2.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ortsrandeingrünungen entlang der geplanten Erweiterungen der Gewerbeflächen in den FNP neu mit aufgenommen. Diese erfüllen mehrere Funktionen: sie dienen der Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum Freiraum und der Sicherung von Freiraumfunktionen, können darüber hinaus aber auch für den ökologischen Ausgleich der durch die Siedlungsflächenerweiterungen vorzunehmenden Eingriffe herangezogen werden.

Eine Konkretisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt unter Berücksichtigung der im Landschaftsplan formulierten Ziele und Leitbilder bzw. gemäß der dort benannter Maßnahmen. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

### **2.10.1 Stadt Neckarsulm**

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets Linkes Tal sowie der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Trendpark Süd ist jeweils eine Ortsrandeingrünung nach Osten bzw. nach Süden vorgesehen. Im FNP enthalten ist in beiden Bereichen ein 15 m breiter Grünstreifen, welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets Linkes Tal dient die Ortsrandeingrünung insbesondere der Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Freiraum.

Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Trendpark Süd besteht bereits eine teilweise Eingrünung des Gebiets. Durch den im FNP dargestellten Grünstreifen soll eine durchgehende Eingrünung entlang des Siedlungsrandes gesichert bzw. entwickelt werden. Im Vordergrund steht dabei der Schutz der Freiraumfunktionen und hier insbesondere die Minimierung des Eingriffs in die Randzone des Regionalen Grünzuges, welcher sich südöstlich des Gewerbegebiets Trendpark Süd befindet.

Des Weiteren werden durch die Erweiterungsflächen im Trendpark Süd Suchflächen der Biotopverbundvernetzung tangiert. Allerdings zeigt die im Rahmen der Fortschreibung des FNP und des Landschaftsplans durchgeführte Biotoptypenkartierung Diskrepanzen zur Datengrundlage der Biotopverbundplanung des Landes Baden-Württemberg bzw. der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) auf.

Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Biotopverbundkonzeption des Landschaftsplanes, welcher unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Biotopverbundsystems des Landes konkrete Entwicklungsschwerpunkte für die betroffenen Biotope mittlerer Standorteigenschaften im Bereich des Stiftsbergs setzt. Negative Auswirkungen auf die landesweite Biotopverbundplanung können daher ausgeschlossen werden.

Mit der Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird bereits auf Ebene des FNP ein Teil der Flächen gesichert, welche für die Umsetzung der im Landschaftsplan formulierten Ziele sowie für den Ausgleich der durch die Gewerbegebietserweiterungen bedingten Eingriffe notwendig sind. Eine Erweiterung bzw. Ergänzung dieser Flächen erfolgt nach Bedarf in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

### **2.10.2 Gemeinde Erlenbach**

Auf Gemarkung Erlenbach ist als östlicher Abschluss der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Straßenäcker analog zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets Linkes Tal in Neckarsulm ein 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

Durch diesen Grünstreifen erfolgt eine Abgrenzung des zukünftigen Siedlungsrandes zum Freiraum. Gleichzeitig dient der Grünstreifen dem Schutz von Freiraumfunktionen, hier insbesondere der zwischen Neckarsulm und Erlenbach verlaufenden Grünzäsur.

### **2.10.3 Gemeinde Untereisesheim**

Auf Gemarkung Untereisesheim ist am Südrand der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Im Kressgraben ebenfalls ein 15 m breiter Grünstreifen dargestellt, welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definiert ist.

Neben der Abgrenzung des Siedlungsrandes zum Freiraum steht auch hier der Schutz einer Grünzäsur im Vordergrund. Diese verläuft zwischen den Siedlungskörpern der Gemeinde Untereisesheim und des Neckarsulmer Ortsteils Obereisesheim und wird durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Im Kressgraben bereits an ihrem nördlichen Rand tangiert. Ein weiterer Eingriff in die Grünzäsur und eine damit verbundene Funktionsbeeinträchtigung wird durch die Darstellung der Grünfläche ausgeschlossen.

### 3. Innenentwicklungsmaßnahmen

Um die beschriebenen neuen Flächenausweisungen möglichst gering zu halten, legt die vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim seit Jahren ihren Schwerpunkt auf Innenentwicklung. Im Folgenden werden diejenigen aktuellen Innenentwicklungsmaßnahmen beschrieben, welche mit Änderungen des Flächennutzungsplans verbunden sind. Es handelt sich bei allen hier beschriebenen Bebauungsplanverfahren um Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die jeweilige Berichtigung des FNP findet im Zuge der vorliegenden 4. Fortschreibung statt.

Um dem anhaltend hohen Wohndruck zu begegnen und dennoch die neue Inanspruchnahme von Siedlungsflächen zu minimieren, sollen die wenigen verbleibenden Innenentwicklungspotentiale vorrangig entwickelt werden. Seitens der Stadt Neckarsulm finden fortlaufend Bemühungen statt, geeignete Flächen für Innenentwicklungsmaßnahmen zu finden und diese entsprechend zu entwickeln. Im Folgenden werden diejenigen Projekte näher beschrieben, für welche bereits Bauungsplanverfahren eingeleitet wurden.

#### St. Vinzenz Seniorenzentrum (Sulmtalpark, 8.Änderung), PlanNr. 03.02/8

Allgemeine Angaben	
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	nordwestlich der Innenstadt am Stadtpark
Flächengröße	2,0 ha, davon: 0,8 ha geplante Wohnbaufläche (geplant), 0,7 ha geplante Gemeinbedarfsfläche (geplant), 0,5 ha geplante Grünfläche (Parkanlage)
Flächennutzung	
Darstellung im FNP alt	z.T. Gemeinbedarfsfläche, z.T. Grünfläche, z.T. Fläche für Versorgungsanlagen
Darstellung im FNP neu	z.T. geplante Gemeinbedarfsfläche, z.T. geplante Wohnbaufläche, z.T. geplante Grünfläche
Nutzung	Seniorenwohnheim, Heizzentrale, Verkehrsfläche, Grünfläche
Planerische Vorgaben	
Städtebau	durch geplanten Neubau des Seniorenwohnheims und Abbruch des Bestandsgebäudes sowie der Heizzentrale Neuordnung möglich, Konzept sieht Seniorenwohnheim, betreutes Wohnen sowie Geschosswohnungsbau vor, Teilflächen des abzubrechenden Seniorenwohnheims werden dem Stadtpark zugeführt
Erschließung	Erschließung über Verlegung der bestehenden Erschließungsstraße (Spitalstraße), Lage in unmittelbarer Nähe zum Busbahnhof (ZOB)

Anlässlich des notwendigen Abbruchs des bestehenden Seniorenwohnheims ergibt sich im Bereich des Stadtparks von Neckarsulm die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung. Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Seniorenwohnheims östlich des bestehenden Gebäudes vor. In westlicher Richtung schließen Wohngebäude für betreutes Wohnen sowie Mehrfamilienwohnhäuser mit barrierefreien Wohnungen an. Für die Umsetzung des Konzepts ist eine Verlegung der Spitalstraße im Bereich des Albert-Schweitzer-Gymnasiums und ein Rückbau der bestehenden Heizzentrale Spitalstraße notwendig. Es bedarf zudem einer umfassenden Grundstücksneuordnung. Da das bestehende Seniorenwohnheim erst abgebrochen werden kann, wenn der Neubau bezogen wurde, ist eine stufenweise Umsetzung des Konzepts vorgesehen. Teile des bislang bebauten Grundstücks werden nach dem Abbruch entsiegelt und dem Stadtpark zugeordnet.

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat am 23.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans auf Grundlage des § 12 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Berichtigung des FNP findet im Zuge der 4. Fortschreibung des FNP statt.

**Pichterich, 2. Änderung, PlanNr. 04.02/2, und 4. Änderung, PlanNr. 04.02/4**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	östlich der Innenstadt
Flächengröße	0,6 ha, davon: 0,3 ha geplante Wohnbaufläche, 0,3 ha geplante Gemeinbedarfsfläche
<b>Flächennutzung</b>	
Darstellung im FNP alt	Grünfläche
Darstellung im FNP neu	z.T. geplante Gemeinbedarfsfläche, z.T. bestehende Wohnbaufläche
Nutzung	Grünfläche
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	Umwandlung einer ungenutzten Grünfläche zugunsten einer neuen KiTa (Ersatz für bestehendes Provisorium in der Pichterichstraße), ergänzende Wohnbebauung
Erschließung	Erschließung über bestehende Pichterichstraße (Begradigung geplant), bestehende ÖPNV-Anbindung

Die Stadt Neckarsulm betreibt in der Pichterichstraße derzeit eine provisorische Kindertagesstätte (Container). Um den Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung zu decken ist der Neubau einer KiTa in der Kernstadt notwendig. Dieser ist auf einer durch Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten unbebauten städtischen Fläche vorgesehen. Da nicht die gesamte Fläche benötigt wird ist auf der verbleibenden Teilfläche eine ergänzende Bebauung möglich. Die verbleibende Restfläche, welche bisher als Grünfläche dargestellt war, wird aufgrund der in Bezug auf die Maßstäblichkeit des FNP geringen Größe der südlich und westlich angrenzenden, bestehenden Wohnbaufläche zugeschlagen.

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat am 21.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a gefasst. Eine Berichtigung des FNP findet im Zuge der 4. Fortschreibung des FNP statt.

### **Gymnasiumstraße, PlanNr. 03.03**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Orts-/Stadtteil	Neckarsulm-Kernstadt
Lage	östlich der Innenstadt
Flächengröße	0,4 ha
<b>Flächennutzung</b>	
Darstellung im FNP alt	Grünfläche, z.T. Zweckbestimmung Gärtnerei
Darstellung im FNP neu	geplante gemischte Baufläche
Nutzung	Grünfläche
<b>Planerische Vorgaben</b>	
Städtebau	Umwandlung einer ehemaligen Gärtnerei zugunsten von Büro- und Wohnbauflächen
Erschließung	Ergänzung der bestehenden Erschließung, bestehende ÖPNV-Anbindung

In der Gymnasiumstraße befindet sich eine ehemals als Gärtnerei genutzte Fläche, welche sich für eine Innenverdichtung in zentraler Lage eignet. Hier ist die Errichtung eines Geschäfts-/Büro-/Wohnhauses vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur B 27 sind hier vertiefende Schalluntersuchungen notwendig.

In der Darstellung im FNP wird die bestehende gemischte Baufläche um das oben beschriebene Gebiet erweitert.

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat am 23.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans auf Grundlage des § 12 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Berichtigung des FNP findet im Zuge der 4. Fortschreibung des FNP statt.

Innerhalb der Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim sind keine Maßnahmen zur Innenentwicklung, welche nicht den Darstellungen des rechtsverbindlichen FNP entsprechen, geplant.

Für die in der Gemeinde Erlenbach geplante Errichtung eines Ärztehauses wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die entsprechende Darstellung im FNP als gemischte Baufläche erfolgt im Zuge einer Berichtigung (siehe Kapitel IV.5.).

Die Gemeinde Untereisesheim entwickelt derzeit auf einem zentral gelegenen, bereits freigeräumten Grundstück (Ecke Hauptstraße / Herzog-Magnus-Straße) ein Pflegeheim mit ca. 45 Plätzen an Stelle der bisherigen Bebauung mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Eine Berichtigung des FNP wird hierdurch jedoch nicht notwendig.

Des Weiteren bestehen aktuell Erweiterungsüberlegungen des Netto-Marktes am südlichen Ortsrand von Untereisesheim. Jedoch sind die Planungsabsichten insbesondere in Bezug auf die Frage der Großflächigkeit derzeit noch nicht hinreichend konkret, um eventuelle Auswirkungen auf den FNP an dieser Stelle bereits zu berücksichtigen.

#### 4. Parallelverfahren

Wie in Kapitel I.4. beschrieben haben nicht alle eingeleiteten Parallelverfahren zur 3. Fortschreibung des FNP Rechtskraft erlangt. Im Rahmen der 4. Fortschreibung sollen daher folgende Änderungen vorgenommen werden:

- 5. Änderung des FNP für den Teilbereich „Schafbuckel I“ (Gemarkung Untereisesheim):

Die als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche des Wohngebiets „Schafbuckel I“ ist mittlerweile vollständig bebaut und wird somit als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der zuletzt durchgeführte Verfahrensschritt war die Beschlussfassung der 5. Änderung des FNP durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim am 13.05.2003.

- 9. Änderung des FNP für die Teilbereiche „Seestraße“, „Klauenfuß“ sowie „westlich des Bahnhofs“ und „östlich des Bahnhofs“ (alle Gemarkung Neckarsulm):

Im Bereich der Seestraße wird die bisher als Verkehrsfläche dargestellte Fläche, auf welcher die Volkshochschule (VHS) sowie das an diese angegliederte Parkhaus errichtet wurde, als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „VHS“ dargestellt.

Im Bereich Klauenfuß wird die im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche in eine Gewerbefläche umgeändert.

Im Bereich westlich des Bahnhofs werden kleinere Teilflächen der bisher als Bahnfläche dargestellten Fläche dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet.

Im Bereich östlich des Bahnhofs wird die als geplante Mischbaufläche dargestellte Fläche im südlichen Bereich, wo mittlerweile ein neues Ärztehaus errichtet wurde, als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich, wo derzeit ein neues Hotel errichtet wird, wird eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Gleichzeitig wird die Neckarstraße im Bereich zwischen der Urbanstraße und dem ehemaligen Bahnübergang nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellt, da durch die Schließung des Bahnübergangs keine Verbindung mehr zwischen den Bereichen westlich und östlich der Bahnlinie besteht. Die ehemalige Verkehrsfläche wird der nördlich angrenzenden Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet.

- 11. Änderung des FNP für den Teilbereich „Kirchhofäcker II“ (Gemarkung Neckarsulm-Obereisesheim):

Es handelt sich hierbei um die Erweiterungsfläche für den Friedhof Obereisesheim (Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof).

Der zuletzt durchgeführte Verfahrensschritt war die Beschlussfassung der 11. Änderung des FNP durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim am 18.11.2010.

- 12. Änderung des FNP für den Teilbereich „Bauhofgelände am Hungerberg“ (Gemarkung Neckarsulm):

Für die Verlagerung des städtischen Bauhofs hat die Stadt Neckarsulm ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, jedoch wurde bislang das Parallelverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht.

Der Feststellungsbeschluss wurde durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim am 24.05.2012 gefasst.

- 13. Änderung des FNP für das Teilgebiet „Solarpark“ (Gemarkung Erlenbach):

Die für die bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage dargestellte geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Solarpark“ wird geändert in eine bestehende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Solarpark“. Zudem wird die östliche Abgrenzung der Sonderbaufläche gemäß der tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche angepasst, d.h. verkleinert.

- 14. Änderung des FNP für den Teilbereich „Hallenbad und Parkplatz Reutweg“ (Gemarkung Neckarsulm):

Der mittlerweile fertiggestellte Parkplatz westlich des neuen Hallenbads wird in die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Hallenbad“ mit einbezogen. Zudem wird die als geplant dargestellte Gemeinbedarfsfläche in eine bestehende Gemeinbedarfsfläche umgewandelt.

- 15. Änderung des FNP für den Teilbereich „Nahversorger Erlenbach“ (Gemarkung Erlenbach):

Die als geplantes Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorger“ dargestellte Fläche für den mittlerweile errichteten Lebensmittelmarkt an der L 1101 in Erlenbach wird in eine bestehende Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Nahversorger“ umgeändert. Gleichzeitig wird die westlich anschließende, als geplante Grünfläche dargestellte Ausgleichsfläche in eine bestehende Grünfläche umgeändert.

## 5. Berichtigungen

In den folgenden Bereichen wurden Berichtigungen im FNP vorgenommen:

7. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Hallenbad“ (Gemarkung Neckarsulm):

Das alte Hallenbad an der Saarstraße wurde infolge des Neubaus des Sportbads am Aquatoll abgebrochen. Der neue Hallenbadstandort wurde im Zuge der 14. Änderung des FNP in diesen neu aufgenommen, sodass der alte Hallenbadstandort entfallen kann.

8. Geplante Trasse der Umgehungsstraße Untereisesheim (Gemarkungen Neckarsulm und Untereisesheim):

Die seitens der Stadt Neckarsulm und der Gemeinde Untereisesheim bislang präferierte Trassenvariante für die Umgehungsstraße Untereisesheim – Bad Wimpfen wird nicht mehr im FNP dargestellt. Die Darstellung als geplante Verkehrsfläche wird in Fläche für die Landwirtschaft bzw. im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Im Kressgraben“ in geplante Gewerbefläche und im Bereich der Sportanlagen in bestehende Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Spielplatz“ umgeändert.

9. Geplanter Abbruch und Neubau des Altenpflegeheims St. Vinzenz und Ergänzung durch Wohnbebauung für betreutes und für barrierefreies Wohnen am Stadtpark (Gemarkung Neckarsulm):

Im Bereich des Stadtparks in Neckarsulm ist der Abbruch des dort bestehenden Altenpflegeheims St. Vinzenz geplant. Dieses wurde in den 1970er Jahren errichtet und kann nicht mehr wirtschaftlich saniert werden, sodass der Träger des Pflegeheims einen Neubau plant. Ergänzt wird das Wohnheim durch weitere Gebäude für betreutes Wohnen und für barrierefreie Wohnungen. Für diese Innenentwicklungsmaßnahme wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Da im Sinne eines zu gewährleistenden durchgehenden Betriebs des Pflegeheims der Neubau nicht an derselben Stelle errichtet wird wie das bestehende Gebäude ist eine Verlagerung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke notwendig. Gleichzeitig wird die neben dem Pflegeheim bestehende Heizzentrale der Stadtwerke Neckarsulm verlagert bzw. abgebrochen, sodass die hier bislang als Fläche für Versorgungsanlagen entfallen kann. In Anlehnung an das Bebauungskonzept wird ein Teil der bislang als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Fläche in eine geplante Wohnbaufläche und ein Teil in eine geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage umgeändert.

10. Umwandlung eines Mischgebiets in ein Gewerbegebiet im Bereich Stiftsbergstraße (Gemarkung Neckarsulm):

Im Gewerbegebiet Stiftsbergstraße war bislang ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt. Durch eine Änderung des entsprechenden Bebauungsplans wurde diese Fläche gemäß der vorhandenen Realnutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Im FNP wird somit die bislang bestehende gemischte Baufläche geändert und als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt.

11. Sondergebiet „Weingut“ im Gewerbegebiet Straßenäcker (Gemarkung Erlenbach-Binswangen):

Südöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Straßenäcker wurde zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein bestehendes Weingut ein Sondergebiet festgesetzt. Im aktuellen FNP wird daher eine bestehende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Weingut“ dargestellt.

12. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“, „Sporthalle“ und „Einrichtung für Kinder und Jugendliche“ im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets Straßenäcker (Gemarkung Erlenbach-Binswangen):

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Straßenäcker wurde eine private Schule mit Sporthalle (Josef-Schwarz-Schule) sowie eine Kindertagesstätte in privater Trägerschaft errichtet. In diesen Bereichen wird die Darstellung im FNP an die bestehende Nutzung angepasst.

13. Erweiterung des Baugebiets Gänsweide (Gemarkung Erlenbach-Binswangen):

Das Baugebiet Gänsweide war in mehreren Bauabschnitten geplant. Die Fläche für den derzeit entwickelten Bauabschnitt war bisher im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt und war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans aus dem FNP entwickelt. Im aktuellen FNP wird die entsprechende Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

14. Ärztehaus im Ortszentrum Erlenbach (Gemarkung Erlenbach):

Im Bereich des Ortszentrums von Erlenbach wurde durch die Ausweisung eines Mischgebiets auf einer zuvor als Parkplatz genutzten Fläche die Möglichkeit geschaffen ein Ärztezentrum zu errichten. Im aktuellen FNP wird diese Fläche daher als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

## **V. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Bergbauberechtigungen**

Im Plangebiet bestehen öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz. Es handelt sich hierbei um Rechtstitel, die das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz umfassen, wobei bergbauliche Tätigkeiten im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind.

In den Berechtigungsfeldern „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Saline Friedrichshall und Clemenshall“ sowie „Hasenmühler Grubenfeld II und III“ und „Lautenbacher Grubenfeld II“ befindet sich das Versatzbergwerk Kochendorf der Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn (SWS).

Darüber hinaus findet innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Saline Friedrichshall und Clemenshall“ eine Gewinnung von Steinsalz durch die SWS im Steinsalzbergwerk Heilbronn statt.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist an der Bebauungsplanung zu beteiligen, soweit die Bergbauberechtigungen überplant werden.

## 2. Denkmalschutz

Die bekannten Baudenkmale werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Lesbarkeit nicht im Einzelnen in der Planzeichnung dargestellt. Im Folgenden werden die Denkmale gemäß der Liste der Kulturdenkmale des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat Denkmalpflege, für die Stadt Neckarsulm und die Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim aufgeführt:

### Gemarkung Neckarsulm

Adresse	Flurstück	Status
Bahnhofplatz 1, 3, Martin-Fischel-Straße 25	601/3, 1364/11, 1354/17	§2
Benefizgasse 9, Centgasse 6, 8,10,11, Frühmeißgasse 4,6,8,10,12,14,32,36, Greckengasse 7,9,13,15,19, 21,23, Klostergasse, Lammgasse 16/1, 22/1, Marktstraße 34, Urbanstraße 13, 15, 21	3, 3/1, 5, 5/1, 9, 23, 29, 42/5, 47, 48, 74, 75, 79, 80, 80/1, 81, 107, 108, 108/1, 111/1, 136, 137, 142, 142/6	§28
Binswanger Straße 1, Klostergasse 2	142/1, 142/2	§12
Binswanger Straße 3	142	§2
Binswanger Straße 25	2996/16	§2
Binswanger Straße 27	2996/15	§2
Bleichstraße 2	2996	§2
Carmauxstraße	2068/1	§2
Engelgasse 15	111	P
Friedrichstraße 15	1402	§2
Greckenhof 3	67	P
Hasenbiegel	3994	§2
Heilbronner Straße 19	1852	§2
Hilbert	4488/1	§2
Hungerberg	3531	§2
Hungerberg	3617	§2
Kalben	5803	§2
Klostergasse 2 (bei)	107/2	§2
Kolpingstraße 22/1	59/1, 59/2	P
Kunzenberg	3841	§2
Lammgasse 1	54/1	§2
Lammgasse 12	42/3	P
Löwengasse 1	34/1	§2
Marktplatz 4	61	§28
Marktstraße 2	142/2	§2
Marktstraße 5	140/1	P
Marktstraße 13	33/1, 33/2	§2
Marktstraße 15	33	P
Marktstraße 17	32/1	§2
Marktstraße 18	54	§28
Marktstraße 19	29/2	§2
Marktstraße 27	28/4	§2
Neckarkanal-Bundeswasserstraße		§2
NSU-Straße 32a	1108	P
Oberer Scheuerberg	4486	§2

Paulinenstraße 19, 22, Schillerstraße 3, 4, 6	1429/3, 1431/2, 1435/1, 1440, 1441	P
Pfarrgasse 2	11	§28
Rathausstraße 7 (bei)	56, 56/3, 60	§2
Rathausstraße 15	57/2	§2
Rosenberg	4119	§2
Salinenstraße 17	1419/2	§2
Salinenstraße 29	1431/1	P
Schlossgasse 8	25/3	§2
Spitalstraße 1	202, 203	§2
Spitalstraße 3, 3/2, 5	174, 200, 200/1	§2
Stadtpark	168	§2
Steinachstraße	204	§2
Steinachstraße 2	204	§2
Stiftsberg	7337	§2
Unter dem Stiftsberg	2481/2	§2
Unterer Scheuerberg	3865/3	§2
Urbanstraße 9, 11, 11a, 13, 15, 21	29, 111/1, 136, 137	§28
Urbanstraße 14	40/2	§2
Waldenberg Flst 4739	4739	§2
Waldenberg Flst 4733/2	4739/1	§2
Wilfenseeweg	3384/1	§2
Wilfenseeweg	3410/1	§2
Wilfenseeweg	4070	§2

### Gemarkung Amorbach

Adresse	Flurstück	Status
Eduard-Hirsch-Straße 47	6208/1	§2

### Gemarkung Obereisesheim

Adresse	Flurstück	Status
Brahmsweg 2	718/2	P
Friedhofstraße Flst 3867	3867	§2
Friedhofstraße 1	28	§2
Friedhofstraße 5	12, 25, 26, 26/1	§28
Holzweg 100 (bei)	3794	§2
Wimpfener Straße 1	145	§2

### Gemarkung Dahenfeld

Adresse	Flurstück	Status
Backhausweg 4	305	§2
Backhausweg 4 (bei)	8	§2
Bergstraße (Friedhof)	1550/5	§2
Dekansgasse 2/8	40/12	§2
Eberstädter Straße 8	189	§2
Eberstädter Str. 9, 11, 11/1, Lennacher Weg 8	185/1, 185/3, 186/3, 186/10	§2
Eberstädter Straße 10	190/1	P
Eberstädter Straße 12	205	§28
Eberstädter Straße 14	206	§2
Eberstädter Straße 19	1553/5	§2

Kilianstraße 1	153	§2
Kilianstraße 6/1	137/1	P
Kreuzstraße 2, Oststraße 1	254, 301	§2
Kreuzstraße 4	302	§2
Kreuzstraße 6 (bei)	1	§2
Kreuzstraße 18	27	§2
Kreuzstraße 21	34/3	§2
Kreuzstraße 23	136/2	§2
Riedweg (Schrammgärten)	1986	§2

### Gemarkung Erlenbach

Adresse	Flurstück	Status
Bachweg 4	159/1	P
Backhausweg 9	147/8	§2
Berggasse 15	71/1	§2
Berggasse 17	71/2	§2
Berggasse 20	68/5	§2
Friedenstraße 2	81	§2
Freidenstraße 6	81	§2
Friedenstraße 7	18	§2
Kirchgasse 3	81/2	§2
Kirchgasse 5	77/4	§2
Kirchgasse 16	75/1	§2
Kirchgasse 18	75	§2
Kirchgasse 18 (bei)	94	§2
Kirchgasse 20	72/2	§28
Kirchgasse 20 (bei)	73	§2
Kirchgasse 22	73	§2
Klingenstraße 1	88/1	§2
Klingenstraße 2	98	§2
Klingenstraße 29	160/1	P
Viertelsteige 39 (bei)	3997	§2
Weinsberger Straße 2	16	§2
Weinstraße 11	27	§2
Weinstraße 19	29	§2
Weinstraße 21, 21/1, 21/2	36	P
Weißenhofstraße 4	11/1	P

### Gemarkung Binswangen

Adresse	Flurstück	Status
Bei der Kelter 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 113, 14, 15, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 19, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/22, 19/23, 19/24, 19/25, 19/26, 19/27, 19/28, 19/29, 19/30	§2
Hauptstraße	2410/1	§2
Hauptstraße 24	22	§2
Hauptstraße 44	20/1, 21	§28
Hauptstraße 63, 63/2	147, 147/1, 147/2, 147/3	P
Heilbronner Straße 21	387	§28

## Gemarkung Untereisesheim

Adresse	Flurstück	Status
Kirchstraße 7	54	§28
Kirchstraße 9	55	§2
Neckarstraße 16	24	§2
Wert	981/1, 1863	§2

Tabelle 19: Übersicht Kulturdenkmale

### **3. Sonstige**

Als weitere nachrichtliche Übernahmen wurden folgende Planinhalte in den FNP übernommen:

- Bodendenkmale und Archäologische Denkmalbereiche
- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Altablagerungen

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungen

- Abb. 1 (S.10) Lage des Verwaltungsraums  
Abb. 2 (S.10) Abgrenzung des Verwaltungsraums  
Abb. 3 (S.11) Flächennutzung Stadt Neckarsulm 2012  
Abb. 4 (S.12) Flächennutzung Gemeinde Erlenbach 2012  
Abb. 5 (S.12) Flächennutzung Gemeinde Untereisesheim 2012  
Abb. 6 (S.13) Flächennutzung vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim 2012  
Abb. 7 (S.13) Flächennutzung vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim 2000  
Abb. 8 (S.15) Bevölkerungsentwicklung Stadt Neckarsulm  
Abb. 9 (S.16) Bevölkerungsentwicklung Orts- und Stadtteile über 4000 Einwohner  
Abb. 10 (S.17) Bevölkerungsentwicklung Gemeinden Erlenbach und Untereisesheim  
Abb. 11 (S.21) Entwicklung der Arbeitsplätze in Neckarsulm 2003-2013  
Abb. 12 (S.22) Entwicklung der Arbeitsplätze in Erlenbach und Untereisesheim 2003-2013  
Abb. 13 (S.23) Entwicklung der Arbeitsplätze und der Einpendlerzahlen 2003-2012 (Stadt Neckarsulm)  
Abb. 14 (S.24) Entwicklung der Auspendler aus den Umlandgemeinden der vVG 2003-2012 (Stadt Neckarsulm)  
Abb. 15 (S.24) Einpendler Neckarsulm und Auspendler Umlandgemeinden im Vergleich (Stadt Neckarsulm)  
Abb. 16 (S.25) Einpendler nach Neckarsulm aus den Umlandgemeinden (Stadt Neckarsulm)  
Abb. 17 (S.29) Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Raumnutzungskarte  
Abb. 18 (S.41) prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Erlenbach  
Abb. 19 (S.41) prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Untereisesheim  
Abb. 20 (S.48) Wohnbauflächenpotentiale Stadt Neckarsulm  
Abb. 21 (S.50) Übersicht geplante Siedlungserweiterungsflächen

### Tabellen

- Tab. 1 (S.6) Übersicht Änderungsverfahren zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
Tab. 2 (S.11) Flächengröße des Planungsraums  
Tab. 3 (S.14) Bevölkerungsstand 2012 (Einwohnermeldestelle)  
Tab. 4 (S.15) Bevölkerungsstand 2012 (Statistisches Landesamt)  
Tab. 5 (S.18) bisherige Bevölkerungsvorausrechnung 2030 (Statistisches Landesamt)  
Tab. 6 (S.19) aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung 2030, 2014 (Statistisches Landesamt)  
Tab. 7 (S.19) aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung 2030, 2015 (Statistisches Landesamt)  
Tab. 8 (S.20) eigene Bevölkerungsvorausrechnung 2030, (Reschl und Höschele)  
Tab. 9 (S.32) Übersicht aktueller Bebauungsplanverfahren Neckarsulm  
Tab. 10 (S.33) Übersicht aktueller Bebauungsplanverfahren Erlenbach  
Tab. 11 (S.37) Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der zu Beginn des FNP-Verfahrens verfügbaren Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa  
Tab. 12 (S.38) Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des StaLa  
Tab. 13 (S.39) Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung Reschl und Höschele  
Tab. 14 (S.45) Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Neckarsulm auf Basis des GIFPRO-Modells  
Tab. 15 (S.49) Übersicht geplante Wohnbauflächen  
Tab. 16 (S.49) Übersicht geplante gemischte Bauflächen  
Tab. 17 (S.50) Übersicht geplante Gewerbeflächen  
Tab. 18 (S.50) Übersicht Verteilung der geplanten Siedlungsflächen  
Tab. 19 (S.86) Übersicht Kulturdenkmale

## Anhang

LKW-Sammelstelle bei Obereisesheim:  
Standortbegründung zum Flächennutzungsplan vom 13.04.2017 (mit  
Ergänzung vom 17.05.2017)