



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Gundelsheim
Stadtteil: Gundelsheim

Anlage: 1

Bebauungsplan
HEILBRONNER STRASSE - LERCHENSTRASSE
- 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Planungsstand 07.05.2013

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	1
1.1 Eckdaten zur Stadt	1
1.2 Gemeindliche Entwicklung in den letzten Jahren	1
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	1
2.1 Anlass der Planung	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	1
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
3.1 Landes- und Regionalplanung	2
3.2 Flächennutzungsplanung	3
4. BESTANDSSITUATION	4
4.1 Lage des Plangebiets	4
4.2 Einzelhandelsstruktur in der Stadt	4
4.3 Einzelhandelsstruktur im Plangebiet	5
5. VORGABEN DES EINZELHANDELSGUTACHTENS	5
5.1 Zentraler Versorgungsbereich	5
5.2 Sortimentskonzept	5
6. UMFANG DER PLANÄNDERUNG	5
6.1 Nutzungsausschluss für zentrenrelevanten Einzelhandel	6
6.2 Räumlicher Umfang der Änderung	6
6.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens	7
7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	7
8. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	7
9. GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE	7
9.1 Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht	7
9.2 Eingriffswirkung	7
9.3 Artenschutz	7
9.4 Sonstige Umweltbelange	7
10. ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	7

1. Allgemeines

1.1 Eckdaten zur Stadt

Die Stadt Gundelsheim liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn und weist aktuell im Jahr 2010 ca. 7.200 Einwohner auf. Siedlungsstrukturell besteht Gundelsheim aus der Kernstadt mit fünf Stadtteilen. Knapp 60 % der Gesamtbevölkerung konzentrieren sich auf den Hauptort Gundelsheim.

1.2 Gemeindliche Entwicklung in den letzten Jahren

Trotz der landschaftlich reizvollen Lage, einer zufriedenstellenden Infrastrukturausstattung und einer guten Verkehrsanbindung ging die Bevölkerungszahl von Gundelsheim seit der Jahrtausendwende kontinuierlich zurück. Von 2001 bis 2009 ist dabei ein Bevölkerungsrückgang um 4,8% festzustellen. Im gesamten Landkreis Heilbronn stieg im selben Zeitraum die Einwohnerzahl um 1,5% an.

2. Erforderlichkeit der Planung

2.1 Anlass der Planung

Flankierend zur Altstadtanierung und Stadtentwicklungsplanung wurde 2009/2010 ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gundelsheim durch das Büro Dr. Acocella aus Lörrach erarbeitet. Das Einzelhandelsgutachten wurde am 12.05.2010 vom Gemeinderat der Stadt Gundelsheim beschlossen.

Es sieht die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs für die Kernstadt im Altstadtbereich mit einer entsprechenden Sortimentsliste vor. In anderen Zonen der Stadt Gundelsheim soll demnach zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das Einzelhandelsgutachten soll damit einen planerischen und politischen Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereichs geben. Bei einer konsequenten Einhaltung des Konzepts ist mit einer Sicherung, Stärkung und Belebung der Altstadt zu rechnen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ besteht aufgrund der dortigen Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 960 m² sowie der Festsetzung von noch nicht bebauten Mischgebietsflächen ein akuter Handlungsbedarf zur planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des seit 29.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ sollen die Entwicklungsziele des am 12.05.2010 vom Gemeinderat verabschiedeten Einzelhandelsgutachtens umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Abgeleitet aus dem Einzelhandelsgutachten ergeben sich folgende übergeordnete Ziele für die Planung:

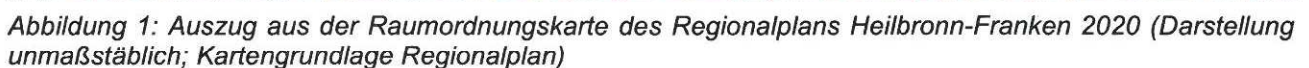
- Schutz und Stärkung der Nahversorgungssituation der Stadt,
- Stärkung der innerörtlichen Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich durch Abbau der verstreuten Einzelhandelsstruktur, hin zu einer Bündelung im historischen Zentrum der Stadt.

Hierzu wird im Bereich des Bebauungsplans „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ eine restriktive Ansiedlungspolitik hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente in den dezentralen Standortlagen durch eine bauleitplanerische Neuregelung mit Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente des Einzelhandels planungsrechtlich umgesetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

- Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.
- Abweichend davon sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung in Kleinzentren bzw. nicht-zentralen Orten zulässig, wenn der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich bzw. das Stadtgebiet hinausgeht.
- Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte – auch bei Erweiterungen vorhandener Betriebe – muss dem System der zentralen Orte entsprechen.



Die Bebauungsplanänderung setzt diese raumordnerischen Vorgaben auf kommunaler Ebene verbindlich um.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Gundelsheim verfügt über einen 1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Dessen erste Fortschreibung mit dem Planungszieljahr 2000 wurde 1992 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet selbst wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ 2006 noch ergänzend ein Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens 2006 wurde der bisher größtenteils als Gewerbefläche dargestellte Bereich der Planung gemäß der Planungsabsicht im FNP als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die nun beabsichtigten Änderungen des zulässigen Nutzungsspektrums der festgesetzten Baugebiete berühren die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht.

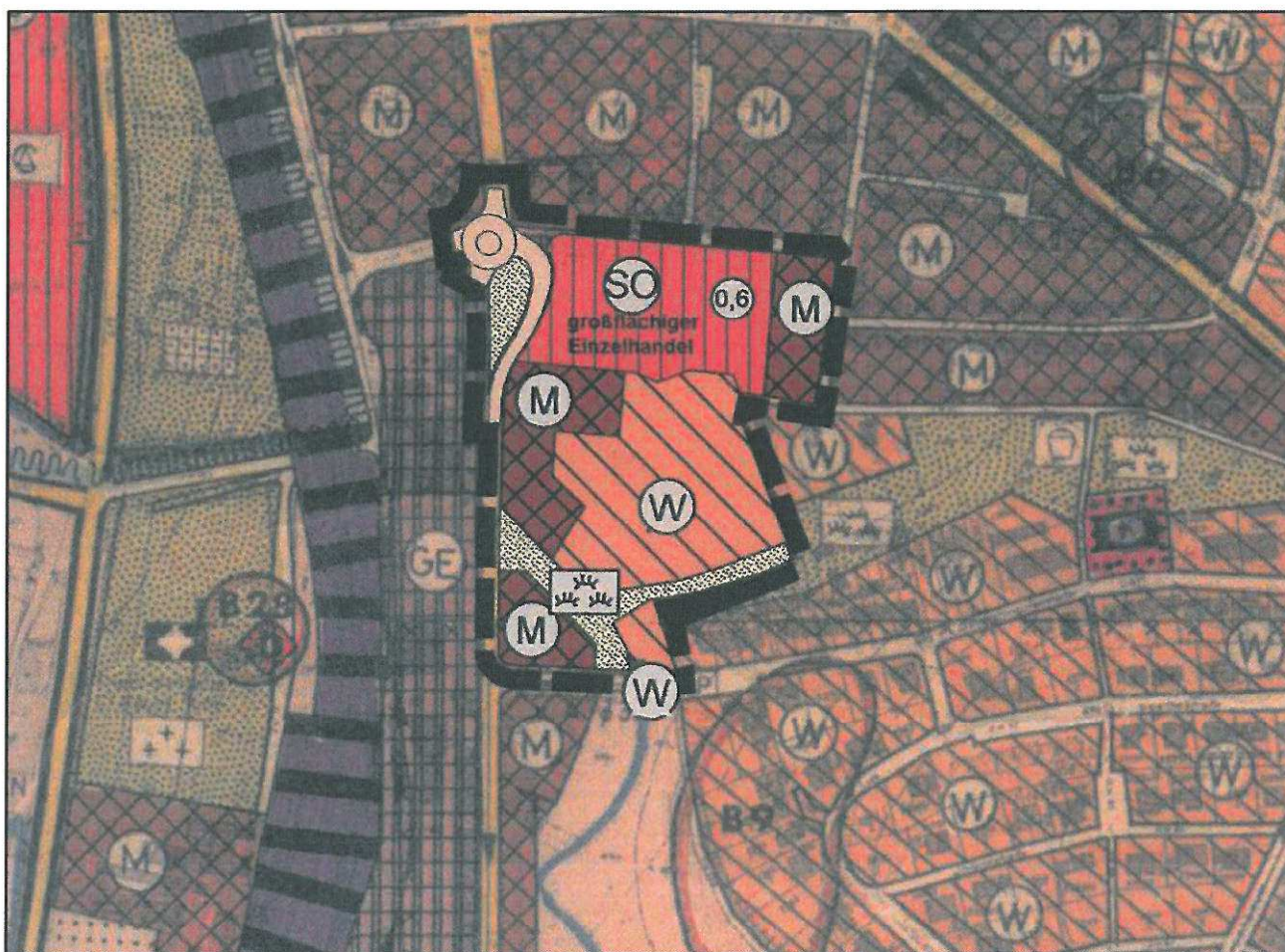


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Darstellung unmaßstäblich)

4. Bestandssituation

4.1 Lage des Plangebiets

Die Lage im Siedlungsgefüge wird im nachfolgenden Luftbild wiedergegeben. Das Plangebiet liegt demnach am südlichen Zugang zur Altstadt östlich der Heilbronner Straße. Durch die geplante Neuanbindung Gundelsheims an die B 27 im direkten westlichen Anschluss ist mit einer erheblichen Verbesserung der Standortgunst des Änderungsbereichs zu rechnen.

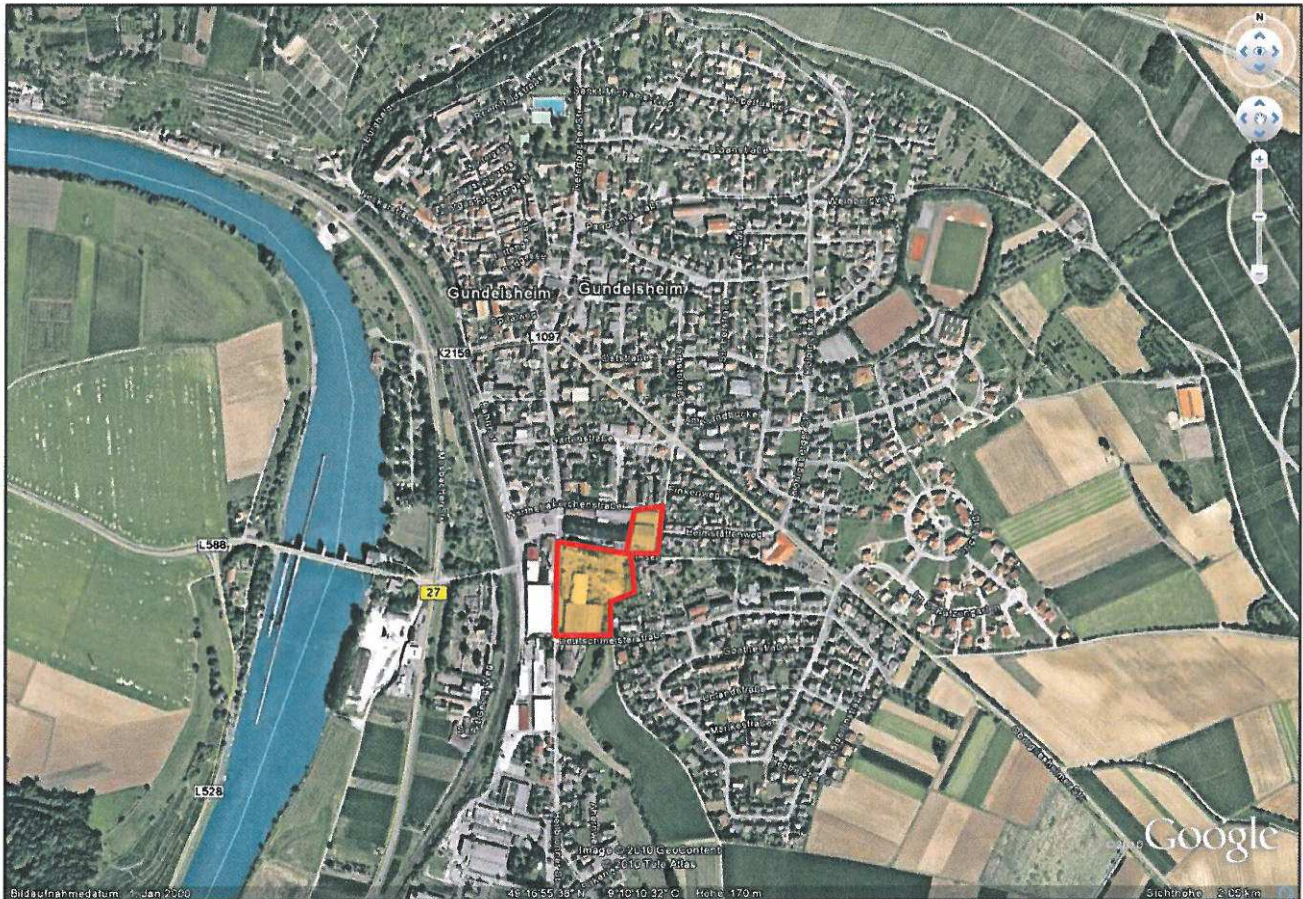


Abbildung 3: Lage des Plangebiets (Darstellung unmaßstäblich, Quelle: Google Earth 2010)

4.2 Einzelhandelsstruktur in der Stadt

Auf Basis einer Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserfassung wurde im Einzelhandelsgutachten die Einzelhandelsstruktur der Stadt Gundelsheim erfasst. Im Einzelnen wurde folgendes festgestellt:

- Der Trend einer insgesamt sinkenden Flächenproduktivität (Jahresumsatz je qm Verkaufsfläche) hat sich in Gundelsheim (noch) nicht vollzogen.
- Mit knapp der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (rd. 43 %) und rd. Zweidrittel des Umsatzes nimmt der kurzfristige Bedarfsbereich in Gundelsheim einen hohen Stellenwert ein und spiegelt die gemäß der Regionalplanung zugewiesene Versorgungsaufgabe strukturell wieder. Der kurzfristige Bedarfsbereich wird dabei vor allem durch die beiden großflächigen Lebensmittelbetriebe (ein Supermarkt und ein Lebensmittel-Discounter) geprägt.
- Quantitativ betrachtet weist die Stadt Gundelsheim per Saldo insgesamt einen Kaufkraftabfluss auf. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Lebensmittel) ist allerdings annähernd eine optimale Versorgung erreicht. Ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Kleinzentrum wird die Stadt Gundelsheim mit der gebotenen Grundversorgung somit gerecht.

- Das Einzelhandelsangebot in der Kernstadt von Gundelsheim konzentriert sich hauptsächlich auf die Bereiche Schloßstraße und Tiefenbacher Straße sowie Heilbronner Straße und Eisenbahnstraße. Der Einzelhandelsbestand in den Stadtteilen spielt nur eine untergeordnete Rolle.
- Das Einzugsgebiet von Gundelsheim beschränkt sich im Wesentlichen auf das eigene Stadtgebiet. Begrenzend wirken sich vor allem die Unterzentren Bad Friedrichshall und Bad Rappenau, das Mittelzentrum Neckarsulm sowie das Oberzentrum Heilbronn aus.

Weitere Detailaussagen können dem Einzelhandelsgutachten entnommen werden.

4.3 Einzelhandelsstruktur im Plangebiet

Im Bereich der Planänderung befindet sich als großer Magnetbetrieb der Lebensmitteldiscounter LIDL (ca. 960 m² Verkaufsfläche). Ansonsten ist kein Einzelhandel ansässig.

5. Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens

Neben der Analyse der Bestandssituation gibt das Einzelhandelsgutachten Empfehlungen und Vorgaben für die Sicherung und gezielte Weiterentwicklung des Einzelhandels als wichtiger Baustein der Stadtentwicklung von Gundelsheim. Diese sind künftig als Beurteilungsgrundlage bei Einzelhandelsprojekten und Festlegung von Standortprioritäten im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehen. Konkret sind dabei insbesondere die folgenden Vorgaben bei der planungsrechtlichen Steuerung zu beachten.

5.1 Zentraler Versorgungsbereich

Das Einzelhandelsgutachten definiert den zentralen Versorgungsbereich von Gundelsheim. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die integrierte Lage, der Bestand an Einzelhandelsbetrieben, das Vorhandensein ergänzender publikumsorientierter Dienstleistungsbetriebe, die funktional-räumliche Konzentration an zentralen Versorgungsangeboten sowie städtebauliche/infrastrukturelle Zäsuren.

Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich nach den Empfehlungen des Gutachtens aus einem Hauptgeschäftsbereich, der den Bereich der Schloßstraße und der Tiefenbacher Straße umfasst, sowie einem Ergänzungsbereich, der sich über die westlich liegenden Wohnstandorte erstreckt, zusammen. Die Abgrenzung geht mit den Zielen der Altstadtsanierung und mit den damit verbundenen Überlegungen zur Stadtentwicklung einher.

Die Einzelhandelskonzentration an der Heilbronner Straße und der Eisenbahnstraße ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Weitere Detailaussagen können dem Einzelhandelsgutachten entnommen werden.

5.2 Sortimentskonzept

Abgeleitet aus der Bestandssituation und auf Grundlage der Vorgaben des Regionalplans erfolgt im Einzelhandelsgutachten eine ortsspezifische Sortimentseinteilung in zentren- bzw. nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Dabei stellen Angebote nicht-zentrenrelevanter Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar.

Die Sortimentseinteilung ist bei der planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung heranzuziehen und wird auch bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung angewandt.

6. Umfang der Planänderung

Abgeleitet aus den beschriebenen Zielen und Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens ergeben sich im vorliegenden Fall die folgenden Änderungserfordernisse.

Bisher ist Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans außerhalb des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wie folgt zulässig:

- Im Bereich des MI2-Gebiets ist Einzelhandel bereits durch die jetzigen Festsetzungen ausgeschlossen. Auf Basis der dargelegten gemeindlichen Zielsetzung zur Stadtentwicklung und den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens werden deshalb folgende Änderungen vorgenommen:

- ## 6.2 Räumlicher Umfang der Änderung

Die von der Planänderung berührten Zonen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

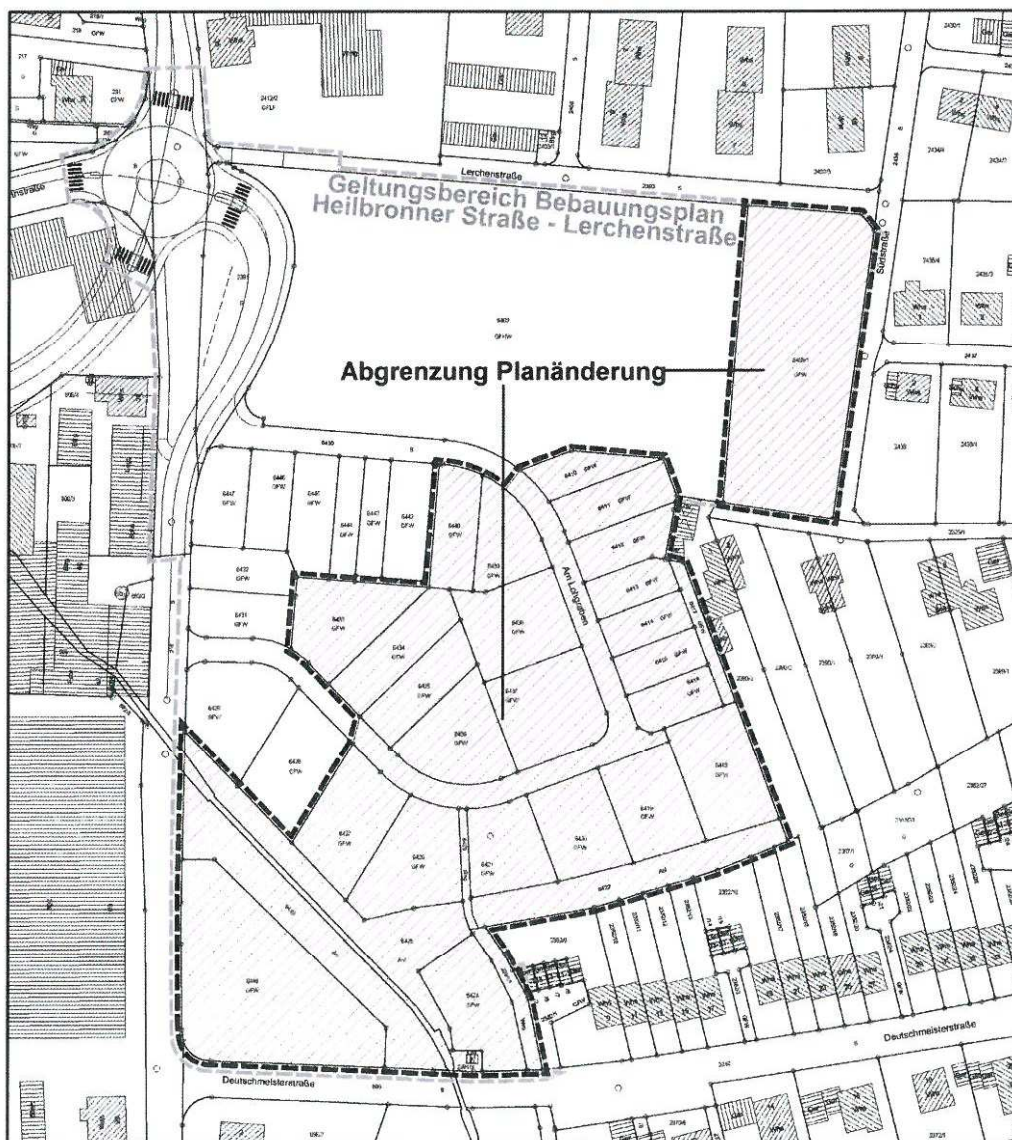


Abbildung 4: Lage des Plangebiets (Darstellung unmaßstäblich, eigene Darstellung 2010)

6.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Durch die Planungsänderung wird lediglich das zulässige Spektrum zulässiger Nutzungen im Einzelhandelssegment neu definiert. Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Das Änderungsverfahren erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

7. Verkehrserschließung

Es ergeben sich durch die Planänderung keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation bzw. das Verkehrsnetz.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Neuregelung des zulässigen Nutzungsspektrums beim Einzelhandel. Änderungen am Strom-, Wasser- und Kanalnetz werden im Zuge der Planänderung deshalb nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

9. Grünordnung und Umweltbelange

9.1 Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung mit Ausarbeitung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

9.2 Eingriffswirkung

Die Planänderung führt zu keiner neuen Eingriffswirkung im Plangebiet, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bleiben. Es wird lediglich das Spektrum an zulässigen Nutzungen neu definiert. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb verzichtet.

9.3 Artenschutz

Die Planänderung führt nicht zu neuen baulichen Eingriffen, sondern regelt lediglich den Umfang zulässiger Nutzungen im Plangebiet neu. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit von der Planung nicht berührt bzw. vorbereitet. Auf eine weitergehende förmliche Artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

9.4 Sonstige Umweltbelange

Weitere Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht berührt.

10. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnerische oder erschließungstechnische Maßnahmen sind im Zuge der Planänderung nicht erforderlich. Es fallen für die Stadt keine Erschließungskosten an.

Aufgestellt:

Gundelsheim, den 07.05.2013

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

IFK-INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderats vom 15.05.2013 überein.

Gundelsheim, den 21.05.2013

Die Bürgermeisterin



Hilke Schokatz
Hilke Schokatz