

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Einzelhandel Salzweg / Kirchensaller Straße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundversorgung der Stadt Neuenstein wird insbesondere durch den Netto-Markt am Salzweg sowie den Rewe-Markt in der Kirchensaller Straße gewährleistet. Die beiden Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander zeichnen sich durch eine verkehrsgünstige Lage an der L 1051 an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Lange Klinge aus. Beide Marktbetreiber planen, die Standorte an die sich wandelnden Rahmenbedingungen durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen anzupassen.

Für den Rewe-Markt wurde im Jahr 2016 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Kirchensaller Straße“ aufgestellt. Dieser steuert verbindlich die zulässige bauliche Nutzung am Standort. Für den gegenüberliegenden Netto-Markt wurde ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, nachdem die Baugenehmigung jedoch nach § 33 BauGB im Vorgriff auf den Bebauungsplan erteilt wurde, wurde dieses Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt. Der Bebauungsplan hat somit keine Rechtskraft erlangt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Handelsbetriebe nur in Kerngebieten sowie in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei der Betrachtung, ob es sich um einen großflächigen Markt handelt, ist dabei neben der reinen Verkaufsfläche eines einzelnen Marktes zu beachten, dass mehrere nebeneinander befindliche Handelsbetriebe eine sogenannte Agglomeration bilden können. Bei einer solchen ist die Summe aller Verkaufsflächen gemeinsam zu betrachten. Darüber hinaus ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten, dass durch die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentralörtlicher Bereiche einer Gemeinde oder anderen Gemeinden entstehen dürfen.

Die angeführte planungsrechtliche Situation am Standort Salzweg / Kirchensaller Straße führt dazu, dass die weitere Entwicklung des Einzelhandels lediglich in Teilen gesteuert werden kann. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus soll der südlich angrenzende Standort der Magna P.T. B.V. & Co. KG gefördert werden, indem der Mitarbeiterparkplatz eine neue Zufahrtsmöglichkeit erhält. Diese könnte gebündelt mit der Zufahrt zum Rewe-Markt ausgeführt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Neuenstein ist gem. Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020 dem ländlichen Raum zugeordnet (PS 2.1.3.2 N). Darüber hinaus ist Neuenstein als Kleinzentrum (PS 2.3.4 Z) eingestuft.

Kleinzentren haben die Aufgabe, den häufig wiederkehrenden Bedarf in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) zu sichern und auszubauen. Gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Sofern der Absatz jedoch nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinaus geht, können Einzelhandelsgroßprojekte jedoch auch in Kleinzentren zugelassen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Hohenloher Ebene sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den östlichen Planbereich besteht verbindliches Planungsrecht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Kirchensaller Straße“ mit Rechtskraft vom 14.10.2016. Dieser setzt ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Für den westlichen Planbereich am Salzweg besteht kein verbindliches Planungsrecht, da der Bebauungsplan wie dargestellt nicht zur Rechtskraft geführt wurde.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes am Kreisverkehr der L 1051 und umfasst eine Teilfläche am Salzweg im Westen sowie eine Teilfläche im Osten an der Kirchensaller Straße.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flst. Nr. 1632/1, 1635, 1635/1, 1636 sowie 383/10 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Neuenstein. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 19.427 m² und liegt somit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im weiteren Verfahren geprüft verbal-argumentativ beschrieben.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Im westlichen Teilgeltungsbereich befindet sich das Marktgebäude eines Lebensmittel-discounters mit den dazugehörigen Stellplatzflächen. Die nicht bebauten Flächen werden als Grünflächen mit Baumpflanzungen genutzt. Der Standort ist darüber hinaus durch einen Fußweg mit Querung der Landesstraße auch für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen.

Der östliche Teilgeltungsbereich ist durch das Gebäude eines Lebensmittelmarktes der Kategorie des Vollsortiments geprägt. Die Zufahrt erfolgt über eine kurze Stichstraße von den Kirchensaller Straße aus. Innerhalb der Fläche zwischen der Kirchensaller Straße und der Zufahrt befindet sich ein Regenrückhaltebecken, in welchem das Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Marktgrundstück zurückgehalten wird. Dieses besitzt einen regulären Ablauf in den Regenwasserkanal sowie einen Notüberlauf in südlicher Richtung.

7.2 Topographie

Das Gelände innerhalb der baulich genutzten Flächen weist keine größeren Geländeänderungen auf. Im Anschluss an die Bebauung fällt die Topographie in Richtung Süden um ca. 5 m bis zu den anschließenden Stellplatzflächen ab.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die L 1051 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit den in direkter Nähe gelegenen Bushaltestellen „Neuenstein Salzweg“ sowie „Neuenstein ZWN“ verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo durch die Umsetzung der Planung möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Stadt eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Erhebungen der potentiell betroffenen Artengruppen wird derzeit durchgeführt, so dass die Ergebnisse im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht vor, den im westlichen Teilbereich gelegenen Netto-Markt von 869 m² Verkaufsfläche um 200 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 1.069 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Gleichzeitig soll der ebenfalls bestehende Rewe-Markt von 1.430 m² um 300 m² auf dann insgesamt 1.730 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Durch die Maßnahmen soll die Grundversorgung langfristig gesichert werden.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll an beiden Standorten durch An- und Umbau der bestehenden Gebäude realisiert werden. Signifikante Änderungen an den Stellplätzen oder sonstigen Außenanlagen sind zunächst nicht vorgesehen.

10 Auswirkung der Planung / Marktgutachten

Im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und deren Bewertung für den Standort wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden Marktes erstellt. In dieser werden neben einer Bewertung des in Neuenstein vorhandenen Einzelhandels im Sinne der Grundversorgung auch die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in umliegenden Gemeinden betrachtet.

Das vollständige Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 27.10.2021 liegt der Begründung als Anlage bei. Die wesentlichen Punkte des Fazits sollen hier auszugsweise dargestellt werden:

„Konzentrationsgebot

Die Anbieter Rewe und Netto sind die wichtigsten Lebensmittelmärkte in Neuenstein. Sie bilden ein Angebot sowohl im Vollsortiments- wie auch im Discountbereich aus. Beide Anbieter planen ihre Standorte durch die Verkaufsflächenerweiterungen langfristig zukunftsfähig aufzustellen, um so die Grundversorgung in der Stadt Neuenstein langfristig zu sichern.

Der Ausnahmetatbestand des Konzentrationsgebotes wird somit erfüllt.

Integrationsgebot

Beide Standorte weisen keinen Bezug zur Wohnbebauung auf und sind als reine Fahrstandorte in gewerblich geprägter Standortlage zu bewerten. Es handelt sich um städtebaulich nicht-integrierte Standorte.

Beide Standorte wurden hingegen in der Vergangenheit wegen der fehlenden Möglichkeiten zur Realisierung von zeitgemäßen Lebensmittelmärkten im Ortskern von Neuenstein in verkehrlich gut erreichbarer Lage realisiert. Dennoch handelt es sich eindeutig um nicht-integrierte Standorte.

Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Entsprechend wäre zur Umsetzung der Vorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet umfasst Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell mit insgesamt 15.927 Einwohnern. Für die Bewertung des Kongruenzgebotes ist der Verflechtungsbereich von Neuenstein relevant, zu dem die Stadt Waldenburg zugehörig ist.

Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass der Gesamtstandort Rewe / Netto einen Umsatzanteil von 78 % aus dem Verflechtungsbereich Neuenstein (Neuenstein / Waldenburg) generiert. Rd. 22 % der Umsatzleistung werden von außerhalb des Verflechtungsbereichs (i. W. Kupferzell) zufließen. Diese Effekte werden bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kupferzell deutlich zurückgehen. In der Folge wird sich der Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich – bei einem dann niedrigeren Umsatzniveau insgesamt – erhöhen.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

In Neuenstein selbst werden ausschließlich am Standort von Penny Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 11 – 12 % erwartet. Gegenüber den Anbietern im Stadtkern sind keine Effekte nachweisbar. Im Fall des Penny-Standortes sind die ausgelösten Effekte dennoch ebenfalls als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. So ist der Standort durch die Kombination aus Getränkemarkt, Discounter und Lebensmittelhandwerk und das in Neuenstein vorhandene Potenzial auch nach einer Realisierung der beiden Erweiterungen bestehender Märkte für Kunden ein attraktiver Einkaufsstandort, der auch weiterhin entsprechend frequentiert wird. Es ist trotz Umsatzverlusten von knapp über dem 10 %-Schwellenwert nicht von einem Marktaustritt auszugehen. Gegenüber den Wettbewerbern im Umland werden ausschließlich geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Hier sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen bzw. Ortskerne oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Auswirkungen im Nichtlebensmittelbereich verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber und sind somit ebenfalls bei einer städtebaulichen Prognose der Auswirkungen nicht von Relevanz.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 19.426 m² (ca. 1,9 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18