

16. Änderung Regionalplan Heilbronn-Franken 2020:

- I. Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und**
- II. Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“**

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LplG)**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LplG)**

Die Stadt Lauffen am Neckar stellte am 30.05.2017 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, um die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Versorgungsstandorts „Im Brühl“ zu schaffen. Die Verbandsversammlung hat am 07.07.2017 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Regionalplans einzuleiten. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Verfahren zur Änderung des Regionalplans. Nach § 2a Abs. 1 LplG Baden-Württemberg ist bei Änderungen des Regionalplans ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem die Umweltauswirkungen der Planänderung durchgeprüft werden. Davon kann abgesehen werden, wenn in einem Screening nach § 2a Abs. 4 LplG Baden-Württemberg unter Beteiligung der höheren Landesbehörden festgestellt wird, dass voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Dies trifft für diese Regionalplanänderung zu. Nach Abschluss des Screenings ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 12 Abs. 2 LplG sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG der nächste Verfahrensschritt. Als **Anlage 1** ist der Planentwurf, beigelegt, der den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt wird.

Die Regionalplanänderung soll in Lauffen am Neckar die Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglichen. Hierfür ist die derzeitige Festlegung des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zurückzunehmen und ein Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festzulegen. Der Einzelhandelsstandort „Im Brühl“ dient der Stadt Lauffen am Neckar als Standort für die Grundversorgung; zwei von drei großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben befinden sich dort. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lauffen am Neckar ist für den Einzelhandelsstandorts „Im Brühl“ vorgesehen, dass eine Weiterentwicklung in Ergänzung zur Lauffener Innenstadt möglich sein soll. Dazu zählen insbesondere die Angebote der Grundversorgung wie Lebensmittel und Drogeriewaren, die in der Lauffener Innenstadt derzeit unterrepräsentiert sind.

Derzeit befinden sich am Standort zwei Discounter (Lidl: 1.000 m² Verkaufsfläche; Aldi: 900 m² Verkaufsfläche). Die bestehenden Discounter sollen auf je 1.200 m² erweitert werden. Darüber hinaus soll ein kleinflächiger Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden. Hinzu kommt ein kleinflächiger Intersport, der sich derzeit mit 300 m² Verkaufsflä-

che in der Stuttgarter Straße befindet und im Zuge seines Umzugs auf 500 m² Verkaufsfläche vergrößert werden soll. Ein weiteres Fachmarktangebot (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche), für welches das Sortiment derzeit noch nicht feststeht, ist ebenfalls geplant. Der Einzelhandelsstandort „Im Brühl“ ist mit ca. 4.700 m² Verkaufsfläche projektiert. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche der Stadt Lauffen am Neckar für zentrenrelevante Sortimente um ca. 2.500 m². Diese Verkaufsflächenerweiterung ist ohne die beantragte Regionalplanänderung – die Ausweisung eines Vorranggebiets nach Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – nicht möglich, da zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb der Vorranggebiete zulässig sind.

Die Regionalplanänderung beschränkt sich auf die Änderung der Raumnutzungskarte entsprechend der Darstellungen in **Anlage 1**. Das bestehende Vorranggebiet wird im Bereich der südöstlichen Innenstadt um 6 ha verkleinert, sodass das Vorranggebiet in Lauffen am Neckar insgesamt seine Größe beibehält. Änderungen der Plansätze sind nicht erforderlich.

Eine Auswirkungsanalyse, die zeigt, dass die raumordnerischen Ge- und Verbote eingehalten sind, liegt inzwischen vor. In der Begründung zum Planentwurf in **Anlage 1** werden die Ergebnisse zusammengefasst. Die komplette Auswirkungsanalyse ist als ergänzende Information im Ratsinformationssystem zugänglich gemacht. Auf Wunsch kann die Auswirkungsanalyse auch als Printdokument nachversandt werden.

Die mit der geplanten Regionalplanänderung verbundenen Umweltwirkungen sind als gering einzustufen. Bereits jetzt sind großflächige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zulässig. Selbst eine vollständige Versiegelung der Fläche wäre bereits auf der Grundlage des derzeitigen Baurechts möglich. Eine detaillierte Betrachtung der Umweltwirkungen erfolgt in Kapitel D der Begründung zum Planentwurf in **Anlage 1**. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wird auf der Grundlage von § 2a Abs. 4 LplG Baden-Württemberg von einer formalen Umweltprüfung mit Scoping abgesehen. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Einschätzung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bildet **Anlage 2**.

Der nächste Verfahrensschritt ist nach § 12 Abs. 2 und 3 LplG die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Nach dem Beschluss über die Beteiligung werden den betroffenen Trägern öffentlicher Belange der in **Anlage 1** enthaltene Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach entsprechender Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durch Auslegung des Planentwurfs beim Regionalverband, im Landratsamt Heilbronn, im Landratsamt Ludwigsburg sowie bei der Stadt Heilbronn und durch die Veröffentlichung im Internet durchgeführt.

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 12 Abs. 2 LplG sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG auf Grundlage des als Anlage 1 beigefügten Planentwurfs vom 18.09.2017, bestehend aus Satzung, Kartenteil und Begründung.

Anlagen:

- Anlage 1: Planentwurf vom 18.09.2017 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, bestehend aus Satzung, Kartenteil und Begründung.
- Anlage 2: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.09.2017



ENTWURF vom 18.09.2017

Satzung des Regionalverbands Heilbronn-Franken

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am xx.yy.zzzz auf Grund von § 12 Absatz 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

- Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und
 - Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“
- bestehend aus Kartenteil und Begründung (Anlage zu dieser Satzung) - wird festgestellt.

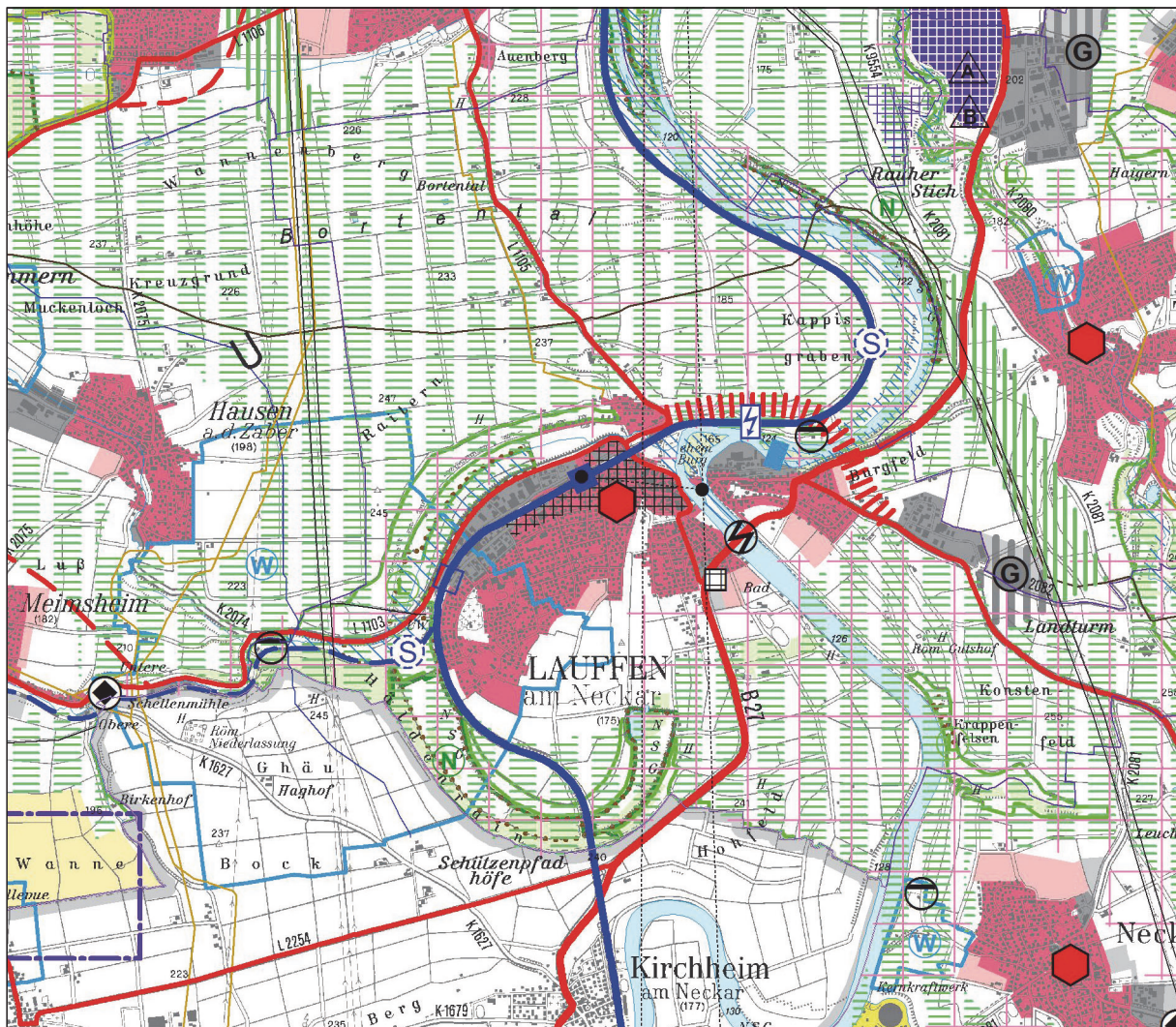
§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung wird das genehmigte Ziel verbindlich.

Heilbronn, xx.yy.zzzz

Joachim Scholz
Verbandsvorsitzender

**Kartenteil zur 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“**



 Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)

0 1 2 3 Kilometer

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 09/2017

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

18.09.2017

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006

Regionale Siedlungsstruktur

	Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)	(PS 2.4.1)
	Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG)	(PS 2.4.1)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung	(PS 2.4.2)
	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)	(PS 2.4.3.1)
	Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)	(PS 2.4.3.2.3)
	Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 2.4.3.2.4)
	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	(PS 2.4.4)
	Sonderfläche Siedlung (N)	
	Sonderfläche Bund (N)	
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) ²⁾	
 	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) ²⁾	

Regionale Freiraumstruktur

	Regionaler Grünzug (VRG)	(PS 3.1.1)
	Grünzäsur (VRG)	(PS 3.1.2)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.4)
	Gebiet für Erholung (VRG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet für Erholung (VBG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)	(PS 3.3.2)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG)	(PS 3.4.1)

Plansätze

	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)
M = Muschelkalkstein MW = Muschelkalk-Werkstein S = Stubensandstein SW = Schilfsandstein-Werkstein	T = Ton/Ziegeleirohstoff BW = Buntsandstein-Werkstein G = Gips/Anhydrit LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein	
	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
 	Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	(PS 3.2.1)
	Naturpark (N)	(PS 3.2.6.1)
	NATURA 2000-Gebiet (N)	(PS 3.2.1)
 	Wasserschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Quellschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Wald (N)	
	Gewässer (N)	

Regionale Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Trasse unbestimmt) (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (V)	(PS 4.1.1)
	Anschlussstelle an Autobahnen, Neubau (V)	(PS 4.1.1)
	Straßenkategorie Änderung (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Schienenverkehr, Neubau (V)	(PS 4.1.3)

Bestand	Planung		
		Straße für den großräumigen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den überregionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den regionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Ausbau von Straßen (alle Kategorien) (N)	(PS 4.1.1)
		Anschlussstelle an Autobahnen (N)	(PS 4.1.1)
		Eisenbahnstrecke (N)	(PS 4.1.2)
		Stadtbahnlinie (N)	(PS 4.1.3)
		Ausbau von Eisenbahnstrecken (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof, Haltepunkt (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof mit Schienengüterverkehr (N)	(PS 4.1.2)
		Elektrifizierung (N)	(PS 4.1.3)
		Hafen, Lade- und Löschplatz (N)	(PS 4.1.5)
		Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke (N)	(PS 4.1.7)
		Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Militärischer Landeplatz und Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz Hubschrauber (N)	(PS 4.1.4)

Technische Infrastruktur

	Standort für Großkraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.1)
	Standort für regionalbedeutendes Kraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.2)
	Standort für regionalbedeutende Windkraftanlage (VRG)	(PS 4.2.3.3.1)
	Trasse für Hochspannungsfreileitung > 110 kV (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Ferngasleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Öl-/Produktenleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)

Plansätze

Bestand	Planung		
		Fernwasserleitung DN ≥ 250 (N)	(PS 3.3.2)
		Umspannwerk (N)	(PS 4.2.2.3)
		Restmülldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Abfallbehandlungsanlage (N)	(PS 4.3.1)
		Bodenaushub- und/oder Bauschuttdeponie bzw. Annahmestelle (N)	(PS 4.3.1)
		Atomüll-Interimslager (N)	(PS 4.3.1)
		Sonderabfalldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Müllumladestation (N)	(PS 4.3.1)
		Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

(VRG) = Vorranggebiet
 (VBG) = Vorbehaltsgebiet
 (N) = Nachrichtliche Übernahme
 (V) = Vorschlag
 F&E = Forschung & Entwicklung
 FOC = Factory Outlet Center
 DLR = Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
 JVA = Justizvollzugsanstalt
 LSZ = Landesanstalt für Schweinezucht

1) Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Damit ist auch die Ausweisung von Standorten für regionalbedeutende Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4) in Ilshofen und Kirchberg a. d. J. von der Verbindlichkeit ausgenommen.

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

★ Überlagerung von Grünzäsur und Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Vorrang für den Rohstoffabbau bis zur Beendigung des Abbaus (PS 3.1.2 und 3.5.1)

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006

Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.

Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).



Begründung zum Planentwurf

16. Änderung Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

- **Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und**
- **Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 Landesplanungsgesetz

18.09.2017

Inhalt

A Vorhabenbeschreibung

B Umfang der Regionalplanänderung

C Regionalplanerische Beurteilung

D Umweltbelange

A Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Lauffen am Neckar stellte am 30.05.2017 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Ziel des Antrags ist die Schaffung der regionalplanerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Standorts „Im Brühl“. Hierfür ist die Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte erforderlich sowie die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3. Denn außerhalb der genannten Vorranggebiete sind zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte raumordnungsrechtlich unzulässig. Der Regionalplan sieht für den Standort derzeit eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor und legt ihn als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.4 fest.

Der Standort „Im Brühl“ ist ein wichtiger Baustein der Lebensmittelversorgung der Stadt Lauffen am Neckar; hier befinden sich zwei der drei großflächigen Lebensmittelanbieter:

- Lidl-Discounter ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Aldi-Discounter ca. 900 m² Verkaufsfläche

Diese Nutzungen sollen nach den Planungen der Stadt Lauffen am Neckar wie folgt erweitert bzw. ergänzt werden:

- Lidl-Discounter vergrößert auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Aldi-Discounter vergrößert auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Ein Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche wird angesiedelt
- Ein Intersport zieht innerhalb der Stadt an den Standort um und vergrößert in diesem Zuge von 300 m² um 200 m² auf 500 m² Verkaufsfläche.
- Ein weiteres Fachmarktangebot mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ist geplant (ggf. Elektronikfachmarkt)

Der Versorgungsstandort „Im Brühl“ ist mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m² (Lidl, Aldi, Drogeriemarkt, Intersport) und einer weiteren Fachmarktnutzung projektiert (max. rd. 1.000 m²), wodurch die vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in der Stadt um rd. 1.500 m² Verkaufsfläche plus rd. 1.000 m² Verkaufsfläche für eine weitere Fachmarktnutzung zunimmt.

B Umfang der Regionalplanänderung

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans am 07.07.2017 gefasst. Die Änderung des Regionalplans durch die Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte betrifft die Plansätze 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4:

„2.4.3.2.3 Standorte für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) Z

Innerhalb der Zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 sind die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in

diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen.“

„2.4.3.2.4 Standorte für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) Z

Falls regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht in der Innenstadt nach Plansatz 2.4.3.2.3 angesiedelt werden können, sollen sie in den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten (z. B. als Fachmarktzentrum für nicht-zentrenrelevante Waren) angesiedelt werden. Die Ergänzungsstandorte sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 festgelegt. Der Einzelhandel hat in diesen Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.“ **[Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung zu behandeln (BVerwG, 4 BN 10.09)]**

Die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe und die Vorranggebiete für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe sind in der Raumnutzungskarte festgelegt. Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich die genannten Festlegungen in der Raumnutzungskarte. Änderungen an den Plansätzen sind nicht vorgesehen.

Die Festlegung des Vorranggebietes ist in der folgenden Abbildung in einer Gegenüberstellung dargestellt, wobei links ein Auszug der derzeit rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte zu sehen ist und rechts ein Auszug aus der Raumnutzungskarte, der Gegenstand dieses Verfahrens ist und rechtsverbindlich gemacht werden soll.

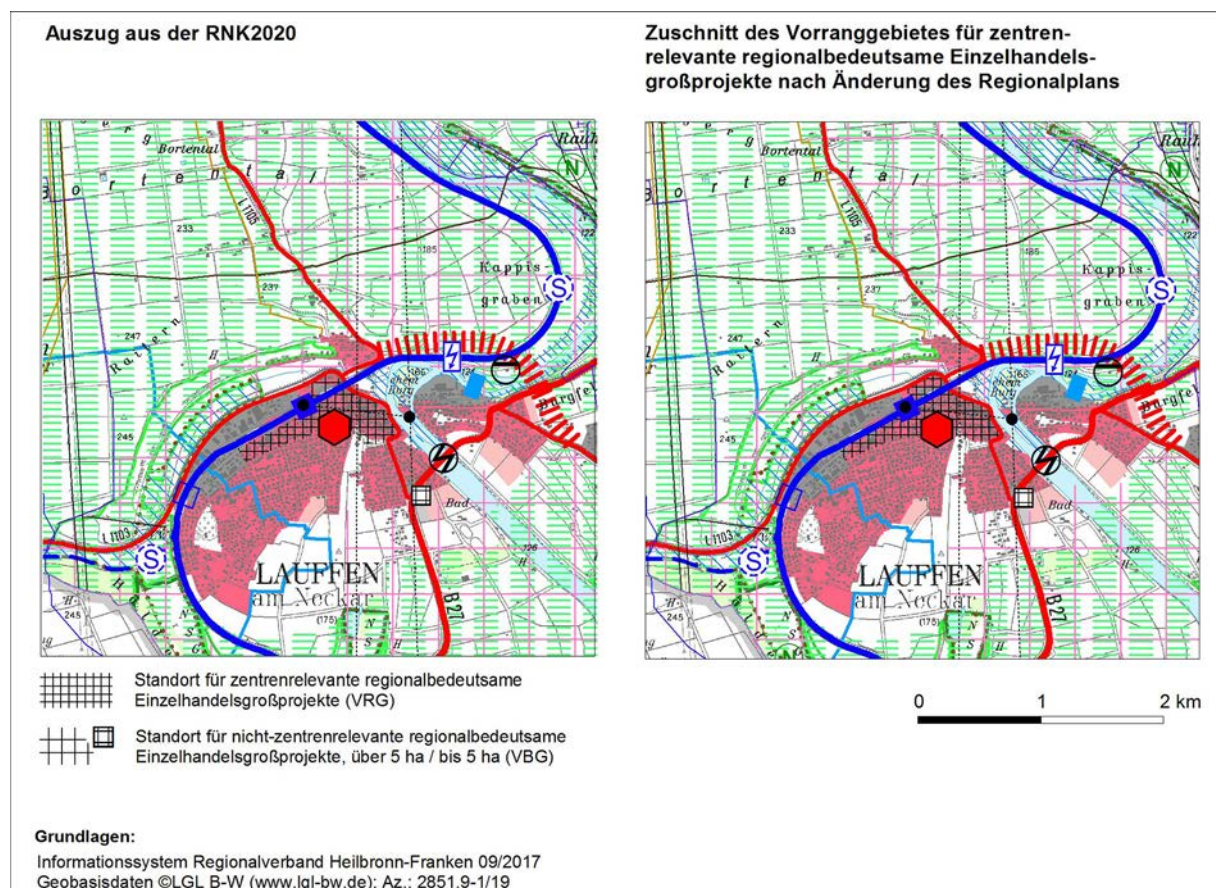


Abb.1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte (links) und Auszug aus der Raumnutzungskarte mit neuem Vorranggebiet (rechts)

Die ergänzende Vorranggebietsfestlegung am Standort „Im Brühl“ beträgt rd. 4,8 ha, wobei knapp die Hälfte der Fläche auf Gleisanlagen entfällt. Die Festlegung ermöglicht, dass in diesem Bereich zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind. Im Bereich der südöstlichen Innenstadt wird die Vorranggebietsfestlegung um ca. 6 ha zurückgenommen. In diesem Bereich befindet sich kein nennenswerter Einzelhandelsbestand und die Stadt strebt nach ihrem Einzelhandelskonzept keine weitere Einzelhandelsentwicklung an. Insgesamt bleibt das Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Lauffen am Neckar auch nach der Regionalplanänderung gleich groß. Die Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte erfolgt ohne eine kompensatorische Neuausweisung. Nicht-zentrenrelevante raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sind auch innerhalb des Vorranggebiets zulässig. Zudem ist im Bereich Stuttgarter Straße / B27 ein weiteres Vorbehaltsgebiet festgelegt.

C Regionalplanerische Beurteilung

Bei der Planung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsnutzungen (i. d. R. ab 800 m² Verkaufsfläche) sind die vier Ge- und Verbote der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung einzuhalten: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie die Agglomerationsregel. Das Konzentrationsgebot besagt, dass regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Das Integrationsgebot verlangt, dass die besagten Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den im Regionalplan bezeichneten Vorranggebieten realisiert werden dürfen. Das Kongruenzgebot fordert, dass der Umsatz der projektierten Einzelhandelsvorhaben zu wesentlichen Teilen (ca. 70 %) im Verflechtungsbereich der unterzentralen Funktionsstufe generiert werden soll (hier der Verwaltungsraum Lauffen am Neckar mit den Gemeinden Lauffen am Neckar, Neckarwestheim und Nordheim). Das Beeinträchtigungsverbot verhindert, dass andere Versorgungsstandorte durch eine Ansiedlung in ihrer Funktion gestört werden. Zudem ist bei der Planung mehrerer für sich genommen kleinflächiger Formate die Agglomerationsregel zu beachten, die besagt, dass mehrere je für sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe als großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.

Konzentrationsgebot und Integrationsgebot

Im Unterzentrum Lauffen am Neckar dürfen grundsätzlich regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte realisiert werden (Konzentrationsgebot). Diese dürfen allerdings nur in der Lauffener Innenstadt zugelassen werden, die im Regionalplan Heilbronn-Franken als Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt ist (Integrationsgebot). Für den Standort „Im Brühl“ ist ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Eine Zulässigkeit für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ist daher bislang nicht gegeben.

Die Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Großprojekte am Standort „im Brühl“ und die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte an seiner statt, würde dazu führen, dass das Integrationsgebot eingehalten ist. Eine solche Änderung kann erfolgen, wenn

der vorgesehene Standort nach den Maßstäben des LEP und den Maßstäben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als integriert gelten kann. Nach der Einschätzung der Gutachter sind die Voraussetzungen erfüllt (S. 78 bis 81 Einzelhandelskonzept Stadt Lauffen am Neckar). Der Standort befindet sich unweit der Hauptgeschäftslagen. Der Standort ist zwar durch die Bahnlinie als städtebauliche Zäsur von den Wohn- und Geschäftslagen der Stadt Lauffen am Neckar getrennt, allerdings ist der Standort durch drei Unterführungen angebunden und soll durch eine weitere zusätzliche Fußgängerunterführung angebunden werden. Zudem fehlen die Standortalternativen, die eine der Stadt Lauffen adäquate Einzelhandelsentwicklung zuließen (S. 67 bis 73 Einzelhandelskonzept Stadt Lauffen am Neckar). In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte lediglich bedeutet, dass der Standort mit dem Integrationsgebot vereinbar ist. Einzelhandelsvorhaben, die im Vorranggebiet geplant werden, müssen darüber hinaus das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot einhalten.

Kongruenzgebot

Zur Beurteilung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Darin werden die Herkunft der Umsätze zur Prüfung des Kongruenzgebots und die Umsatzumverteilungseffekte zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbots für die beiden Discountererweiterungen sowie für den Drogeriemarkt und den Intersport prognostiziert. Da die Verkaufsfläche und das Sortiment für eine weitere Fachmarktnutzung noch nicht feststehen, fehlen dem Gutachten Aussagen zu diesem Markt. Eine raumordnerische Bewertung der bislang noch unbekannten hinzutretenden Fachmarktnutzung kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Der Nachweis, dass eine weitere Fachmarktnutzung das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot einhält, kann im Bebauungsplanverfahren erbracht werden. Hierzu sind Sortimentsbestimmungen und Verkaufsflächenbegrenzungen festzusetzen.

Das Kongruenzgebot wird – vorbehaltlich der Fachmarktnutzung – als eingehalten beurteilt. Die Verwaltung hat die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der ihr zugrundeliegenden Annahmen geprüft und als plausibel bewertet. Die Gutachter legen hohe Verkaufsflächenproduktivitäten zugrunde, die in ihren Auswirkungen einem Worst-Case-Szenario entsprechen. Der Umsatz für das Sortiment aus der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird vor dem Hintergrund eines Worst-Case-Szenarios voraussichtlich immer noch zu 82 % durch Kunden aus dem Verwaltungsraum generiert; bei der Sortimentsgruppe Sport und Freizeit wird von 79 % ausgegangen. Im Drogeriewarenbereich gehen voraussichtlich 71 % des Umsatzes auf Kunden im Verflechtungsbereich zurück. Dieser Wert ist zwar sehr nahe an den im Einzelhandelserlass geforderten 70 % Umsatzherkunft aus dem Verflechtungsbereich, jedoch wird die Einhaltung des Kongruenzgebots vor dem Hintergrund der zugrunde gelegten Worst-Case-Szenario-Annahmen nicht in Frage gestellt. Tabelle 1 zeigt die Anteile am sortimentspezifischen Gesamtumsatz nach Herkunftsort in Prozent:

	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Sport und Freizeit
Lauffen am Neckar	60	35	43
Neckarwestheim und Nordheim	22	35	36
Verwaltungsraum	82	71	79
Umland (Junker + Kruse, S. 21)	15	27	21
Streuumsätze	2	3	< 1

Tab.1: Berechnungen zur Umsatzherkunft in Prozent, gerundete Werte, Auswirkungenanalyse Junker + Kruse, S. 51 - 55.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot wird bei den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bereich Sport und Freizeit als unbedenklich bewertet.

Im Drogeriesortiment scheint das Beeinträchtigungsverbot hingegen nicht eingehalten. Der Einzelhandelserlass geht davon aus, dass ab einer Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % mit Betriebsschließungen und deshalb mit städtebaulichen Wirkungen zu rechnen sei. Im vorliegenden Fall werden Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich von bis zu 59 % prognostiziert (siehe Tabelle 2). Die Gutachter machen die Situation unter Zugrundelegung der Worst-Case-Szenario-Annahmen transparent und argumentieren raumordnerisch:

Die Auswirkungenanalyse führt die hohen Umsatzumverteilungsquoten in erster Linie auf die Tatsache zurück, dass die Stadt Lauffen am Neckar bislang keinen Drogeriemarkt hat. Drogerieartikel sind in Lauffen am Neckar lediglich in Apotheken sowie als Randsortimente bei den Lebensmittelanbietern erhältlich. Das ist für eine Stadt dieser Größenordnung ungewöhnlich. Und so fließen knapp 40 % der sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraft der Lauffener Bevölkerung an Standorte außerhalb der Stadt ab. Dieser Sachverhalt führt zu einer Situation, die gerade nicht der raumordnerischen Zentrale-Orte-Konzeption entspricht, wonach die Zentralen Orte die entsprechenden Angebote vorhalten sollen, damit sich die Bewohner der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung dort versorgen können. Bei einer Bevölkerung von 11.000 Einwohnern und weiteren 11.700 Einwohnern im Verwaltungsraum (Nordheim: 8.000; Neckarwestheim: 3.700), muss festgestellt werden, dass Lauffen am Neckar seiner unterzentralen Versorgungsfunktion im Drogeriewarenbereich mit dem gegenwärtigen Angebot nicht gerecht wird. Die hohen Umsatzumverteilungsquoten sind demnach auch Ausdruck davon, dass die Kaufkraft, die bislang nicht in Lauffen gebunden werden konnte, durch die Realisierung eines zur Versorgung des unterzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Lauffen adäquaten Angebots zurückgewonnen werden kann.

Der Einzelhandelserlass geht ab einer Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % davon aus, dass die Umsatzumverteilungen zu Betriebsaufgaben führen werden und deshalb mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen sei. Die Gutachter argumentieren, dass Drogerieartikel regelmäßig nur das Randsortiment bestehender Betriebe betreffen und die Auswirkung auf den Gesamtbetrieb daher vergleichsweise gering sei. In diesen Fällen sei nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen und daher auch nicht mit städtebaulichen Auswirkungen. Anders könnte es sich mit dem Angebotsstandort in Gemmrigheim verhalten. Hier können die Gutachter negative wettbewerbliche Auswirkungen nicht ausschließen. Diese betreffen in

erster Linie den dort ansässigen Drogeriefachmarkt. Allerdings beträfe selbst eine Verlagerung von Angebotsstrukturen in Richtung Lauffen am Neckar keine raumordnerische Funktionszuweisung. Gemmrigheim hat rd. 4.000 Einwohner und keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Ein Drogeriefachmarkt, der zwischen 10.000 und 15.000 Kunden benötigt, ist raumordnerisch an einem solchen Standort nicht vorgesehen. Ein Angebot der Grundversorgung bliebe selbst im Worst-Case-Szenario mit einem Discounter und einem Vollsortimenter erhalten. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass auch der Angebotsstandort in Brackenheim betroffen sein wird. Am Standort Brackenheim befindet sich ein Drogeriefachmarkt, ein weiterer Drogeriefachmarkt befindet sich in Planung. Die Gutachter gehen zwar nicht davon aus, dass durch das Vorhaben in Lauffen mit städtebaulichen Wirkungen zu rechnen sei, weil sich die Auswirkungen auf beide Betriebe verteilen würden. Der bestehende Betrieb hat jedoch mit Umsatzverlusten sowohl durch das Vorhaben in Lauffen am Neckar als auch durch die Neuansiedlung in Brackenheim zu rechnen. Insofern können städtebauliche Auswirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden, jedoch ist davon auszugehen, dass das Kundenpotenzial in Brackenheim für einen Drogeriefachmarkt ausreicht. Die Auswirkungen sind auch in diesem Fall raumordnerisch vertretbar, da Brackenheim selbst im Falle einer Verlagerung von Angebotsstrukturen in Richtung Lauffen am Neckar seinen Versorgungsauftrag mit einem Drogeriefachmarkt erfüllen kann.

In Tabelle 2 sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungsquoten für die einzelnen Standorte nach Sortiment in Prozent dargestellt. Da die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Regel sowohl von der Ansiedlung des Drogeriefachmarkts als auch von der Erweiterung der Lebensmitteldiscounter betroffen sind, weil sie sowohl Drogerieartikel als auch Lebensmittel führen, wurde die Umsatzumverteilungsquote zusätzlich für beide Warengruppen zusammengefasst berechnet. Hierbei zeigt sich, dass der Standort Gemmrigheim als einziger Standort mit einer Umsatzumverteilung von mehr 10 % zu rechnen hat. Diese hohe Umsatzumverteilungsquote ist laut Gutachten, wie bereits dargelegt, darauf zurückzuführen, dass maßgeblich der dort ansässige Drogeriemarkt von den Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Darüber hinaus sind für zwei Standortlagen innerhalb der Stadt Lauffen hohe Umsatzumverteilungsquoten zu konstatieren, ebenso wie für den Nahversorgungsstandort Talheim. Jedoch ist laut Gutachten an diesen Standorten nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen, da die Standorte von leistungsfähigen zeitgemäßen Betrieben geprägt werden, die über stabile Kundenbeziehungen verfügen und über Angebotsanpassungen auf die veränderte Marktsituation reagieren können.

	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren	Sport und Freizeit
Lauffen am Neckar (Zentraler Versorgungsbereich)	6	59	9	*
Lauffen am Neckar (integrierte Streulage - Rewe)	7	48	10	*
Bönnigheim	2	15	3	-
Brackenheim-Nord	2	15	3 - 5	*
Brackenheim	2	15		*
Gemmrighheim	4	30	15	-
Ilsfeld	4	*	-	-
Kirchheim am Neckar	4	*	-	*
Talheim	7	51	10	*

Tab.2: Berechnung zur Umsatzumverteilung in Prozent, *Umsatzumverteilung unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar, in dieser Tabelle sind die Auswirkungen auf die integrierten Standorte dargestellt, für welche rechnerisch Umsatzumverteilungen gezeigt wurden, Auswirkungsanalyse Junker + Kruse, S. 35 - 48.

Zusammengefasste regionalplanerische Beurteilung

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorhaben dazu dienen, dass die Stadt Lauffen ihre unterzentrale Versorgungsfunktion erfüllen kann. Es ist davon auszugehen, dass weder die Grundversorgung in den Nachbargemeinden noch die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen anderer Städte und Gemeinden durch das Vorhaben beeinträchtigt sind – selbst dann nicht, wenn es zu Angebotsverlagerungen bei den genannten Drogeriefachmärkten kommt. Das Beeinträchtigungsverbot ist daher eingehalten. Die Einhaltung von Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot ist unstrittig. Das Integrationsgebot ist bislang nicht eingehalten, weshalb die beantragte Regionalplanänderung zur Verwirklichung der Vorhaben erforderlich ist.

D Umweltbelange

Nach § 2a Abs. 1 LplG Baden-Württemberg ist bei Änderungen des Regionalplans ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem die Umweltauswirkungen der Planänderung durchgeprüft werden. Im vorliegenden Fall ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen durch die Planänderung zu rechnen, weshalb an Stelle des Umweltberichts ein Screening nach § 2a Abs. 4 LplG Baden-Württemberg unter Beteiligung des Regierungspräsidiums durchgeführt wurde.

Die zu ändernden regionalplanerischen Festlegungen betreffen lediglich zu zulässigen Sortimente. Die Ausweisung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ändert die Intensität einer bereits möglichen Bebauung nicht wesentlich:

- Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 4,8 ha.
- Knapp die Hälfte der Fläche betrifft vorhandene Gleisanlagen.
- Da das Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nicht nur vergrößert, sondern ein Teilbereich des Vorranggebiets auch zurückgenommen wird, bleibt das Vorranggebiet insgesamt gleich groß.
- Die Festlegung im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte führt dazu, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits jetzt raumordnungsrechtlich zulässig sind.

- Im Bebauungsplan „Im Brühl“ sind für den Standort ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt sowie ein Gewerbegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche. Bereits das bestehende Baurecht lässt eine intensive bauliche Nutzung zu.
- Es sind bereits umfangreiche Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung des Plangebiets (Lebensmittelmärkte Lidl und Aldi) vorhanden.
- Es sind keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotop oder geschützte Grünbestände nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg betroffen.
- Es sind keine Wechselwirkungen mit NATURA 2000-Gebieten zu erwarten.
- Durch die Planung sind nur in geringem Umfang veränderte Umweltwechselwirkungen zu erwarten.
- Es sind keine freiraumschonenderen Alternativen für das Planungsvorhaben erkennbar.

Die wesentlichen Umweltmerkmale der geplanten Regionalplanänderung sind in Tabelle 3 dargestellt.

Die vorliegende Planung beeinflusst andere Pläne nur in geringem Umfang. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zur Schonung des Außenbereiches bei, gewährleistet die Nahversorgung in der Ortslage Lauffen am Neckar und leistet so einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde. Auch wenn sich der Standort knapp außerhalb der integrierten Lage befindet, ist durch die Lage am Stadtkern, die Nähe zum Bahnhof, aber auch die Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr die Versorgung der Bevölkerung gesichert. Mögliche nachteilige Umweltwirkungen (vgl. Tabelle 3) können auf Ebene der nachgeordneten Bauleitplanung bewältigt werden.

Regionalplanung	
Vorhaben	Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte
Flächenumfang	ca. 4,8 ha
Derzeitige Darstellung im Regionalplan	Der Regionalplan legt für den Standort „Im Brühl“ ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte sowie eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet fest.

Bauleitplanung	
Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Darstellung im Bebauungsplan	Es handelt sich um drei Teilflächen: • Teilfläche 1 im Osten des Plangebietes ist als Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt, • Teilfläche 2 ist als Gewerbegebiet und • Teilfläche 3 im Westen des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche für einen städtischen Bauhof und eine Gärtnerei festgesetzt.
Flächennutzung	
Aktuelle Flächennutzung	Insbesondere die Flächen der erweiterungswilligen Lebensmittelmärkte Lidl und Aldi im Osten des Plangebietes sind bereits weitgehend versiegelt. Der Westen des Plangebietes ist überwiegend durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Diese Flächen sind teils unversiegelt. Die Drogeriemarktkette dm plant im westlichen Bereich des Plangebietes den Bau einer 800 m² großen Filiale. Die Realisierung des kleinflächigen dm ist raumordnungsrechtlich bereits ohne Regionalplanänderung zulässig.
Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter	
Mensch und menschliche Gesundheit	gering Das Plangebiet ist von Gewerbeflächen, Mischgebietsflächen sowie einer Grünfläche umgeben. Ein im Regionalplan ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt nördlich außerhalb des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem städtischen Innenbereich. Es bestehen diverse Vorbelastungen z.B. hinsichtlich Lärmeinwirkungen durch die südlich verlaufende Bahntrasse sowie durch die bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte. Auch wenn das Plangebiet mit den Auenbereichen der Zaber sicherlich an erholungsrelevante Bereiche anknüpft, sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nur geringe Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit zu erwarten.
Boden	gering Die Fläche ist durch die bereits bestehenden Lebensmittelmärkte im Osten versiegelt. Die restliche Fläche im Westen weist eine geringere Versiegelung auf und wird vor allem kleingärtnerisch genutzt. Insbesondere die teils unbebauten Flächen im Bereich der Kleingärten weisen eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz auf. Der Gesamtfläche kommt zudem eine hohe Bedeutung der Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen ebenso wie eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Aus-

	gleichkörper im Wasserhaushalt zu. Fragestellungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes haben vor allem auf Ebene der Bauleitplanung Relevanz. Nicht durch die geplante Regionalplanänderung, sondern durch nachfolgende Planungen ist mit Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen. Bereits ohne Regionalplanänderung ist eine Nutzungsintensivierung bis zur Vollversiegelung der Fläche durch das vorhandene Baurecht (z.B. durch die Gewerbegebietsfestsetzung zwischen den Gemeinbedarfsflächen und dem Sondergebiet) sowie die Festlegung im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel möglich. Demnach führt die Regionalplanänderung, die lediglich bestimmt, dass neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente vertrieben werden dürfen, nicht zu einer Nutzungsintensivierung und Verschlechterung des Bodenzustandes. Dies betrifft sowohl Flächenversiegelungen als auch Bodenverluste infolge von Maßnahmen des Hochwasserschutzes (Retentionsraumausgleich)).
Oberflächengewässer	gering-mittel Das Plangebiet selbst wird nicht von Oberflächengewässern durchflossen. Allerdings befindet sich das Vorhaben in nächster Nähe zu den Flüssen Neckar und Zaber und deren hochwassergefährdeten Bereichen. Somit ist eine Relevanz bezüglich des Hochwasserschutzes gegeben. Ein überwiegender Teil der Fläche befindet sich in den hochwassergefährdeten Bereichen des HQ 50, weitere kleine Teile im Bereich HQ 10 sowie HQ 100. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung durchgeführt (INGENIEURBÜRO WINKLER UND PARTNER 2015). Die Analyse hat dabei ergeben, dass der Wasserspiegel der Zaber maßgeblich vom Wasserstand des Neckars abhängt. Die Flächen befinden sich somit laut Gutachten im Rückstaubereich des Neckars. Abflusswirksame Vorgänge finden im Bereich des Bebauungsplanes „Im Brühl“ und voraussichtlich auch im Bereich der Regionalplanänderung nicht statt. Eine Bebauung wird aber zu einem dauerhaften Verlust an Retentionsraum im Rückstaubereich des Neckars führen. Die Regionalplanänderung stellt durch die bereits derzeit zulässige Bebauung keine zusätzliche Verschärfung des Aspektes Hochwasserschutzes dar. Um jedoch eine Verschärfung einer Überflutungsgefahr zu vermeiden, sollen auf Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Bewältigung der Hochwasserschutzbelange ergriffen werden. Die genaue Überprüfung wasserschutzrechtlicher Problematiken ist auf das Bebauungsplanverfahren abzuschieben.

Grundwasser	gering Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Betrachtungsraum ist von quartären Kiesen und Sanden geprägt und weist eine geringe Grundwasserüberdeckung auf. Weiterhin ist die Grundwasserneubildung auf lediglich 100-150 mm/Jahr beschränkt, sodass davon auszugehen ist, dass nur eine geringe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung besteht.
Klima- und Luftveränderungen	keine Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem Kaltluft-sammelgebiet, ist aber von schlechten Durchlüftungsverhältnissen gekennzeichnet. Es ist von einer geringen Belastung auszugehen, da der Standort durch die bauliche Überprägung bereits vorbelastet ist und schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Nutzungsintensivierung durch das vorhandene Baurecht möglich ist. Vielmehr wird mit dem Vorhaben die Nahversorgung der Bevölkerung im Innenbereich gesichert. Die Wege der Bevölkerung verkürzen sich, der Außenbereich wird entlastet und die Verkehrs- und Emissionsbelastung wird tendenziell reduziert. Es ist daher davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine zusätzliche Verschlechterung dieses Schutzgutes hervorgerufen wird.
Arten, Lebensräume, Biodiversität	gering Die Flächen sind bereits größtenteils überprägt. Es sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotope oder geschützte Grünbestände nach NatSchG betroffen. Die Fachplanungen liefern nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, die auf eine artenschutzrechtliche Problematik an dieser Stelle hinweisen würden. Allerdings befinden sich im Bereich des Vorhabens ca. 1,1 ha weitestgehend unbebaute, gärtnerisch genutzte Flächen. Durch den Bezug der gärtnerischen Vornutzung und der Lage am Auenbereich der Zaber/Neckar sind daher unter Umständen trotzdem Belange des Arten- und Biotopschutzes betroffen. Falls es wider Erwarten zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen kommen sollte, ist dies auf Ebene des Bebauungsplans zu bewältigen.
Landschaft, Landschaftsbild	keine Nördlich des Betrachtungsraums befinden sich Grünstrukturen, insbesondere die der Zaberaue, welche in Bezug auf das Landschaftsbild von Relevanz sind. Allerdings weist das Untersuchungsgebiet durch die Einzelhandelsstandorte im Osten, die Gewerbeflächen im Westen sowie die südlich verlaufende Bahntrasse bereits umfangreiche Vorbelastungen auf. Darüber hinaus befindet sich ein überwiegender Teil des Gebietes im Bereich des Bebauungsplans „Im Brühl“, sodass Geneh-

	migungen nach § 30 BauGB und somit auch weitere Siedlungsentwicklungen möglich sind. Folglich ist eine Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die Änderung der räumlichen Festsetzung im Regionalplan nicht zu erwarten.
Kulturgüter, Sonstige Sachgüter	keine Es ist davon auszugehen, dass sich Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG im Umfeld des Plangebietes befinden. Fragestellungen hinsichtlich möglicher archäologischer Funde/Befunde und deren Beeinträchtigungen durch Bodeneingriffe sind auf Ebene der Bauleitplanung zu klären. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Tab. 3: Wesentliche Umweltmerkmale der geplanten Regionalplanänderung im Überblick.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Regionalplanänderung lediglich geringe Umweltbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen wird. Maßgebend für diese Feststellung ist, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Möglichkeiten einer weiteren baulichen Überprägung bestehen und die Änderung der regionalplanerischen Festlegung keine wesentlich andere Bebauung der Vorhabenfläche ermöglichen würde. Bereits die derzeit rechtskräftige Festlegung des Regionalplans sieht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet vor. Die Änderung der regionalplanerischen Festsetzung bezieht sich auf das in den Einzelhandelsbetrieben angebotene Sortiment.



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Regionalverband Heilbronn-Franken
Herr Dr. Martin Heberling
Frankfurter Str. 8
74072 Heilbronn

Stuttgart 14.09.2017
Name Julia Kässer
Durchwahl 0711 904-12105
Aktenzeichen 21-2424 / 120.1
(Bitte bei Antwort angeben)

- Versand erfolgt nur per Email -

 16. Regionalplanänderung Heilbronn-Franken - Einzelhandel Lauffen am Neckar
Screening nach § 2a Abs. 4 i.V.m. § 2a Abs. 3 LplG
Ihr Schreiben vom 19.07.2017, Ihr Zeichen 3-1-5-16 Hg/Bi/Ca

Sehr geehrter Herr Dr. Heberling,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde und aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zum oben genannten Schreiben wie folgt Stellung:

Raumordnung

Nach § 2 a Abs. 4 LplG ist von einer Umweltprüfung bei geringfügigen Änderungen eines Regionalplans abzusehen, wenn nach den Kriterien der Anlage 2 zu diesem Gesetz festgestellt worden ist, dass die Änderungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden. Diese Feststellung ist unter Beteiligung der in Abs. 3 genannten Behörden (vorliegend des Regierungspräsidiums) zu treffen.

Aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde können die Ausführungen zum Screening zur Umweltprüfung, die in angemessenem Umfang Anlage 2 des LplG berücksichtigen, mitgetragen werden, sodass nach der o.g. Regelung von einem Umweltbericht abzusehen ist:

Die Änderung des festgelegten Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandel in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ in ein Vorranggebiet für zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandel stellt eine geringfügige Änderung des geltenden Regionalplans dar. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, dass die Fläche - wie bisher - auch künftig dem großflächigen Einzelhandel dienen soll und der östliche Bereich schon heute mit großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel besetzt ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die geplante Änderung des Regionalplans, die im Kern eine Änderung der zulässigen Sortimente zum Inhalt hat, unseres Erachtens nicht zu erwarten. Es ist u. a. nicht davon auszugehen, dass die aus der Änderung resultierende zulässige Nutzung und Bebauung wesentlich von dem abweichen wird, was bislang schon zulässig war. Schon heute lässt i. ü. der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Brühl 1. Änderung“ eine umfangreiche Überbauung zu.

Im Screening zur Umweltprüfung ist ausgeführt, dass einzelne Aspekte in den nachfolgenden Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren vertieft zu behandeln sind. Hierzu zählen neben den Belangen des Hochwasserschutzes und Artenschutzes insbesondere auch die Belange des Bodenschutzes und der Denkmalpflege. Wir empfehlen, dies im Screeningpapier noch zu verdeutlichen. Anhaltspunkte, dass sich aus diesen Aspekten erhebliche nicht überwindbare Auswirkungen ergeben, sind nicht ersichtlich.

Abteilung 5 – Umwelt –

Bodenschutz:

Im Umweltbericht für das Bebauungsplanverfahren ist eine intensive Befassung mit dem Belangen des Bodenschutzes erforderlich: Aus der Wasserwirtschaftlichen Untersuchung vom 31.07.2015 zur Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ ergibt sich, dass auf 2,3 Hektar bisher landwirtschaftlich genutzter Böden ein Abtrag um bis zu 2,7 m erfolgen soll, damit der notwendige Retentionsflächenausgleich erbracht werden kann.

Im Umweltbericht sind zum einen die geplanten Eingriffe und der entstehende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, Heft Bodenschutz 24, 2012) zu bilanzieren. Für die Kompensation der Bodenverluste sind außerdem geeignete

Maßnahmen aufzuzeigen, durch welche keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen.

Das für den Retentionsraumausgleich ausgehobene Bodenmaterial ist unter Einhaltung der DIN 19731 einer sinnvollen und zulässigen Verwertung zuzuführen; hierfür ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Bereits vor Durchführung der Maßnahme ist unter Beachtung des BVB-Merkblatts Nr. 2 des Bundesverbandes Boden (2013) eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Die fachliche Befähigung des eingesetzten Personals ist nachzuweisen.

Für Fragen stehen Ihnen

Herr Matthias Rimek, Referat 52, ☎ 0711/904-15204,

✉ Matthias.Rimek@rps.bwl.de (WV/GW-Schutz)

Herr Dr. Ulrich Mack, Referat 52, ☎ 0711/904-15217, ✉ Ulrich.Mack@rps.bwl.de (Bodenschutz) zur Verfügung.

Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt zum großen Teil im Überschwemmungsgebiet. Somit ist §78 WHG zu beachten. Laut Vorhabensbeschreibung soll der wasserwirtschaftliche Nachweis anhand der konkreten Bauvorhaben im Bebauungsplan bzw. Genehmigungsvorhaben durch ein entsprechendes Gutachten erbracht werden. Eine wasserwirtschaftliche Untersuchung aus dem Jahr 2015 liegt bereits vor.

Da die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Heilbronn liegt, gehen wir davon aus, dass dort die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen

Frau Uta Felsen, Referat 53.2, ☎ 0711/904-15324, ✉ uta.felsen@rps.bwl.de zur Verfügung.

Naturschutz:

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Weiter liegen im Bereich der vorliegenden Regionalplanänderung keine Grünzüge, Grünzäsuren, Wildtierkorridore oder Flächen des Biotopverbundes.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Hinweis:

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.

Im Artenschutzbeitrag sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten (insbesondere Rote Liste- und Vorwarnliste-Arten) hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Vorhaben zu betrachten. Alle betroffenen Arten(-gruppen) sind entsprechend der üblichen Fachstandards detailliert zu untersuchen (vgl. ANUVA, Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag, 2013; Südbeck et al., etc.). Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorliegen konkreter Untersuchungsergebnisse möglich.

Eine abschließende Beurteilung, ob im Rahmen der vorliegenden Regionalplanänderung ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung erforderlich wird, obliegt für das RP dem dafür zuständigen Fachreferat.

Für Rückfragen stehen Ihnen

Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502,

✉ andreas.schmitz@rps.bwl.de

Frau Johanna Jochum, Referat 56, ☎ 0711/904-15623,

✉ johanna.jochum@rps.bwl.de

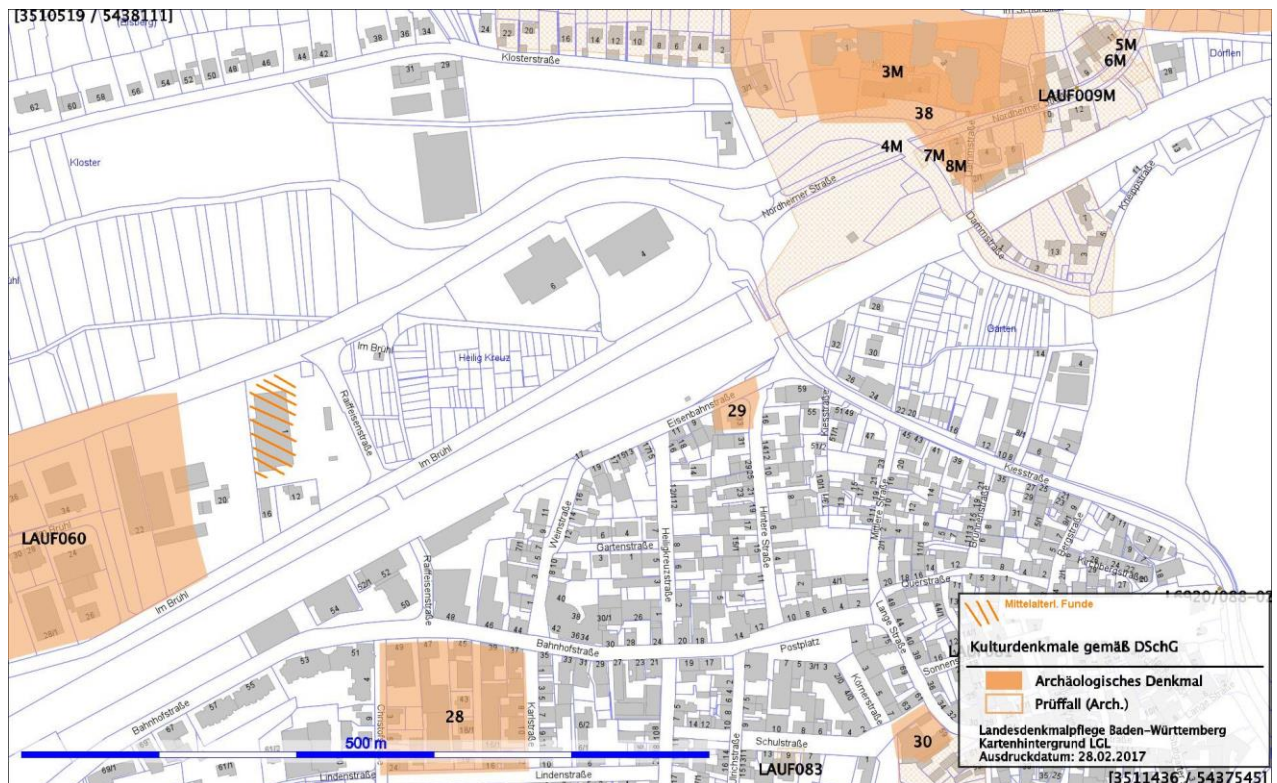
zur Verfügung.

Abteilung 8 - Denkmalpflege -

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Darunter sind römische Siedlungsspuren (LAUF060), ein merowingerzeitli-

cher Friedhof (Nr. 29) sowie die abgegangene mittelalterliche Siedlung „zu Brücken/Dörfle“ (Nr. 4M). Mittelalterliche Funde wurden auch beim Bau des benachbarten Feuerwehrhauses aufgesammelt (vgl. beigefügte Karte).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen zum nachfolgenden Bebauungsplan.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Wegen der derzeitigen Nutzung als Kleingärten konnten in dem Gebiet bisher keine Fundbeobachtungen gemacht werden. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Verein-

barung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen zum nachfolgenden Bebauungsplan einzufügen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Dr. Jonathan Scheschkewitz, Tel. 0711 / 904 45-142, Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de oder Frau Dr. Andrea Neth, Tel. 0711/904-45-243, Andrea.Neth@rps.bwl.de zur Verfügung.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Julia Kässer