

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“

- Antrag auf Änderung und Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Lauffen am Neckar stellte am 30.05.2017 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, um die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Versorgungsstandorts „Im Brühl“ zu schaffen (Anlage 1). Der Standort „Im Brühl“ ist ein wichtiger Baustein der Lebensmittelversorgung der Stadt Lauffen am Neckar. Hier befinden sich zwei von drei großflächigen Lebensmittelanbietern:

- 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 vergrößert um 200 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Aldi vergrößert um 300 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ein Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche kommt hinzu.
- Ein Intersport, der bislang mit 300 m² Verkaufsfläche in der Stuttgarter Straße (Stadt Lauffen am Neckar) ansässig ist, soll an den Standort „Im Brühl“ umziehen und auf 500 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Weitere Fachmarktnutzung z.B. Elektronik (Verkaufsfläche und Sortiment noch nicht definiert).

Der Versorgungsstandort „Im Brühl“ ist mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m² (Lidl, Aldi, Drogeriemarkt, Intersport) + weitere Fachmarktnutzung projektiert (voraussichtlich max. rd. 1.000 m²). Einer Realisierung der genannten Vorhaben stehen allerdings die Ziele der Raumordnung entgegen. Bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen 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: Lauffen am Neckar, Neckarwestheim, 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.

Im Unterzentrum Lauffen am Neckar dürfen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment 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.

Eine Regionalplanänderung, mit welcher für den Standort „Im Brühl“ das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Großprojekte zurückgenommen wird und an seiner Stelle ein Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt wird, 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. Die Verbandsverwaltung sieht die Voraussetzungen am betreffenden Standort als erfüllt und folgt damit der Einschätzung der Gutachter (S. 78 bis 81 Einzelhandelskonzept Stadt Lauffen am Neckar). Der Standort „Im Brühl“ ist durch seine Nähe zum Bahnhof unmittelbar an das SPNV-Netz angeschlossen. 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). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lauffen am Neckar ist im Ratsinformationssystem des Regionalverbands abrufbar.

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 kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

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 Verflechtungsbereich 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 Verflechtungsbe-

reich, jedoch wird die Einhaltung des Kongruenzgebots vor dem Hintergrund der zugrunde gelegten Worst-Case-Szenario-Annahmen nicht in Frage gestellt.

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. Die Gutachter machen die Situation unter Zugrundelegung der Worst-Case-Szenario-Annahmen transparent und argumentieren raumordnerisch. Die Verbandsverwaltung kann diese Argumentation nachvollziehen, wenngleich die Ergebnisse im Einzelnen noch mit den Gutachtern diskutiert werden müssen:

Die Auswirkungsanalyse 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 einem wichtigen Argument, denn diese Situation entspricht gerade nicht der raumordnerischen Zentrale-Orte-Konzeption, 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 beträfen in erster Linie den dort ansässigen Drogeriefachmarkt. Daher muss die Frage beantwortet werden, ob die Auswirkungen raumordnerisch vertretbar sind oder nicht. Aus Sicht der Verbandsverwaltung sind die Auswirkungen selbst dann raumordnerisch vertretbar, wenn die Realisierung der genannten Vorhaben zu einer Verlagerung der Angebotsstruktur in Richtung Lauffen am Neckar führen würde. Gemmrigheim hat rd. 4.000 Einwohner und keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Ein Drogeriefachmarkt, der zwischen 10.000 und 15.000 Kunden benötigt, ist an einem solchen Standort aus Sicht der Verbandsverwaltung raumordnerisch nicht vorgesehen. Ein Angebot der Grundversorgung bliebe selbst im Worst-Case-

Szenario mit einem Discounter und einem Vollsortimenter erhalten. Die Verbandsverwaltung geht darüber hinaus davon aus, dass auch der Angebotsstandort in Brackenheim betroffen sein wird. Die Gutachter legen dar, dass das Kundenpotenzial dort für einen Drogeriefachmarkt ausreicht. Die Verbandsverwaltung rechnet daher damit, dass städtebauliche Auswirkungen für den Standort Brackenheim zu erwarten sind, weil ein weiterer Drogeriefachmarkt in Brackenheim eröffnet wird. Die Auswirkungen sind aber auch in diesem Fall raumordnerisch vertretbar, da Brackenheim selbst im Worst-Case-Szenario einer Verlagerung von Angebotsstrukturen in Richtung Lauffen am Neckar seinen Versorgungsauftrag mit einem Drogeriefachmarkt erfüllen kann.

Die Agglomerationsregel steht der Verwirklichung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Vorranggebiets entgegen. Da der Drogeriemarkt in einem ersten Bauabschnitt verwirklicht werden soll, findet die Agglomerationsregel daher aller Voraussicht nach erst Anwendung, wenn neben dem Drogeriemarkt ein weiterer kleinflächiger Markt, wie beispielsweise der Intersport oder ein kleinflächiger Fachmarkt, hinzutritt. Die Agglomerationsregel betrifft auch die mögliche Kombination eines kleinflächigen Fachmarkts und des Intersports. Die Agglomerationsregel steht dem Vorhaben in Verbindung mit dem Integrationsgebot entgegen. In dem Moment, in dem die Regionalplanänderung rechtsverbindlich wird, sind auch Einzelhandelsagglomerationen an diesem Standort zulässig.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorhaben dazu dienen, dass die Stadt Lauffen ihre unterzentrale Versorgungsfunktion erfüllen kann. Die Verbandsverwaltung geht auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse davon aus, dass weder die Grundversorgung in den Nachbargemeinden noch die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen anderer Zentraler Orte durch das Vorhaben beeinträchtigt sind – selbst dann nicht, wenn es zu Angebotsverlagerungen bei den genannten Drogeriefachmärkten kommt. Der Auswirkungsanalyse fehlt derzeit noch eine zusammenfassende Betrachtung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens, das sowohl aus den Erweiterungen der Discounter als auch aus der Neuansiedlung des Drogeriemarktes sowie der Verlagerung des Intersport besteht. Eine solche Betrachtung muss noch nachgeholt werden, um eine abschließende Bewertung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots vornehmen zu können. Die Einhaltung des Kongruenzgebots ist aus Sicht der Verbandsverwaltung unstrittig. Das Integrationsgebot ist nicht eingehalten, weshalb die beantragte Regionalplanänderung notwendig ist. Aus Sicht der Verbandsverwaltung ist die Ausweisung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte vertretbar.

Die Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte am Standort „Im Brühl“ ist aus Sicht der Verbandsverwaltung unproblematisch. Am Standort ist derzeit kein nicht-zentrenrelevantes regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt angesiedelt. Zudem besteht im Bereich B27/Stuttgarter Straße ein weiteres Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, das nicht zurückgenommen wird. Die Ausweisung des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte am Standort „Im Brühl“ im Regionalplan hat zur Folge, dass dort zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte Vorrang haben, andere Nutzungen sind aber weiterhin zulässig, soweit dem Einzelhandel als Teil der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ausreichende Standorte zur Verfügung stehen. Die Ausweisung eines solchen Vorranggebiets ist gebietsscharf, nicht grundstücksscharf. Im Anhang befindet sich als **Anlage 2** eine Kartendarstellung, die einen

möglichen Zuschnitt des Vorranggebiets zeigt. Bis zum Beteiligungsbeschluss kann das Vorranggebiet in Abstimmung mit der Stadt Lauffen am Neckar an einer anderen Stelle verkleinert werden, sodass das Vorranggebiet der Stadt seine Gesamtgröße beibehält. Die Stadt hat bereits Bereitschaft für dieses Vorgehen signalisiert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung 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. Wir gehen im vorliegenden Fall davon aus, dass die Ausnahmeregel nach § 2a Abs. 4 LplG Baden-Württemberg greift und kein Umweltbericht erforderlich sein wird. An seiner Stelle wird ein Screening (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, in welchem gezeigt wird, dass durch die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen bewirkt werden. Am Screening sind die betroffenen höheren Landesbehörden zu beteiligen. Nach Abschluss des Screenings kann der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020:

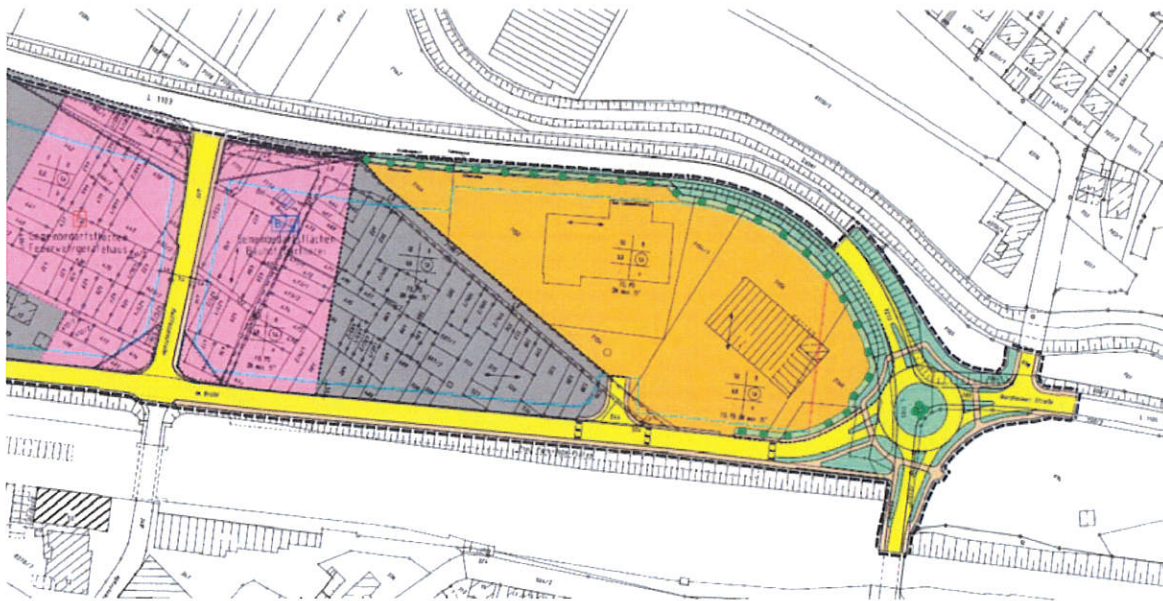
- I. Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und
- II. Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar für den Standort „Im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

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Stadt Lauffen am Neckar auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Anlage 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Lauffen am Neckar mit möglicher Abgrenzung des Vorranggebiets

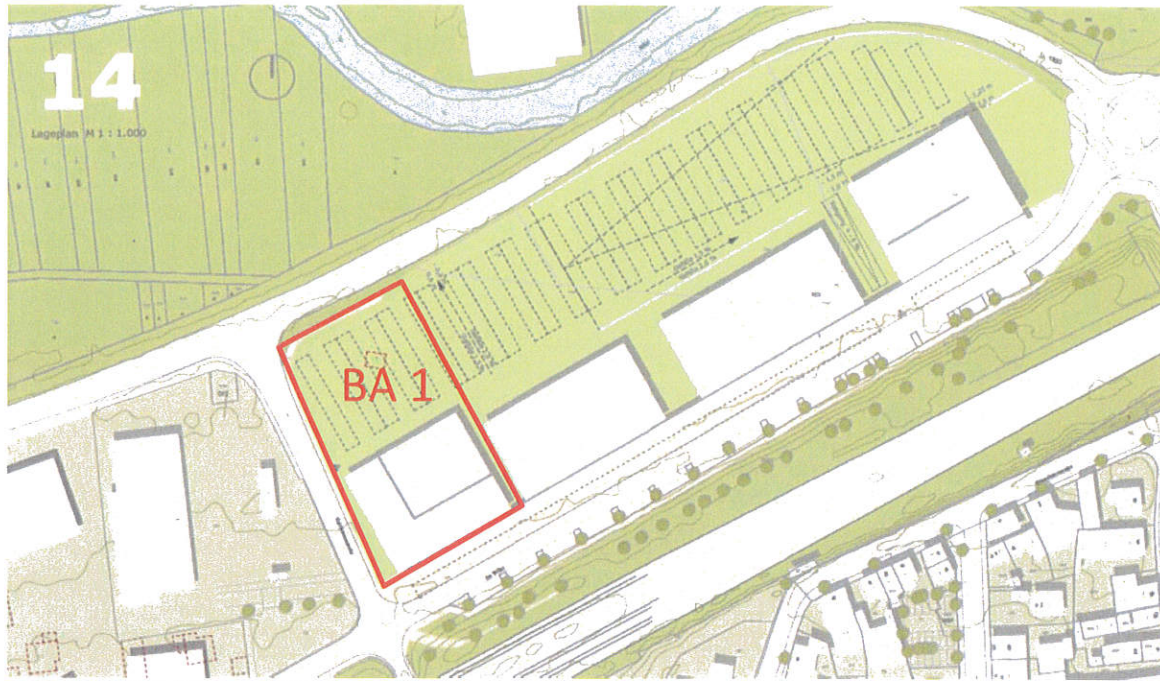


Vorhabensgebiet



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Brühl“

Ein städtebauliches Konzept wurde bereits in den Jahren 2014/15 entwickelt und sieht vor, die Bebauung langfristig entlang der südlich verlaufenden Straße im Brühl anzuordnen, während zur Landesstraße/ Zäberaue hin die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden sollen.



Strukturkonzept (2014, Lehen drei, Stuttgart)

In einem ersten Bauabschnitt soll im westlichsten Gebietsteil (ca. 0,3 ha) ein nicht großflächiger Drogeriemarkt entstehen. Nach einem Investorenwettbewerb im ersten Halbjahr 2017 soll zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit anschließend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt werden.

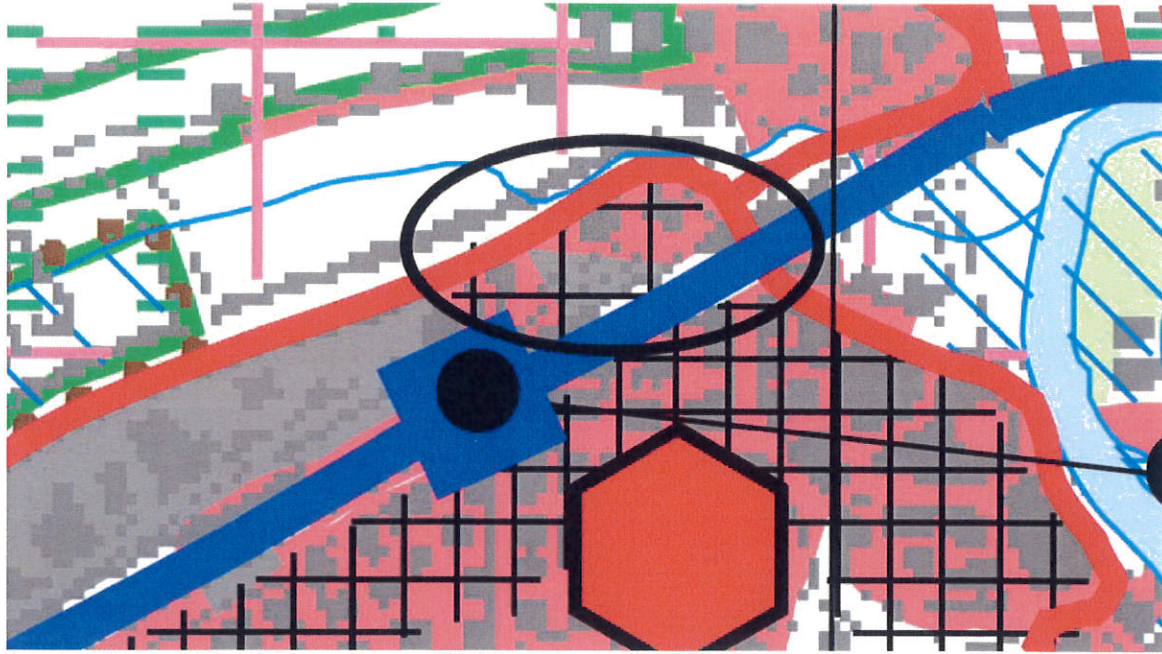
2. Begründung des Vorhabens

Zum derzeitigen Planungsstand sind für den Bereich Brühl zukünftig folgende Nutzungen bzw. Nutzungserweiterungen vorgesehen (ca.-Bestand Verkaufsfläche in Klammern):

- Lidl: 1.200 m² (1.000 m²)
- Aldi: 1.200 m² (900 m²)
- Drogerie: 800 m² (0 m² nach Schließung von 2 Schlecker-Filialen)
- Intersport: 500 m² (300 m², Stuttgarter Straße)
- Weitere Fachmarktnutzungen z.B. Elektronik (Verkaufsfläche noch nicht näher definiert).

Diese Entwicklung dient der Standortsicherung bestehender Ansiedlungen und der Neuansiedlung dringend benötigter Warengruppen (v.a. Drogerie). Des Weiteren soll bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden sowie das Warenangebot in Lauffen auf innenstadtverträgliche Weise abgerundet werden.

Flankierend sind gewerbliche sowie Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.



Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken (2006)

Die vorgesehene, äußerst moderate Entwicklung entspricht jedoch nicht der derzeitigen Ausweisung als Standort für nicht-zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG).

Der Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger, aber zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe würde die Agglomerationsregel entgegenstehen.

Um die o.g. Entwicklung des Standorts auch regionalplanerisch zu ermöglichen, ist eine Änderung der Ausweisung erforderlich. Zur Begründung der Regionalplanänderung wurde in den Jahren 2016/17 ein Einzelhandelskonzept mit einer nachvollziehbaren Innenstadtstrategie sowie eine Auswirkungsanalyse erstellt (Junker+Kruse, Dortmund, s. Anlage).

Es wurde darin nachgewiesen, dass die geplante Entwicklung regionalplanerisch vertretbar und die geplanten Ansiedlungen für die Innenstadt verträglich gestaltet werden können. Das Konzept macht dabei Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die allgemein anzuwenden sind.

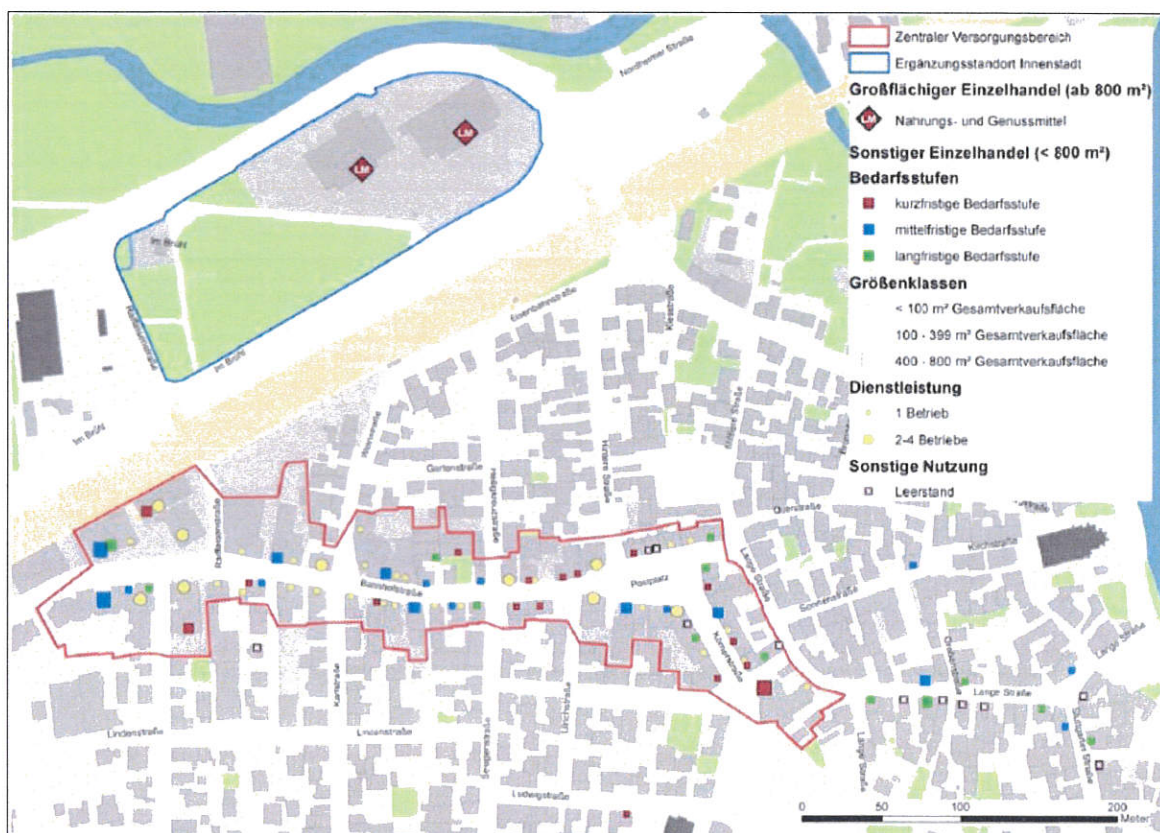
Im Einzelhandelskonzept wird städtebaulich begründet, warum und unter welchen Voraussetzungen der Standort Brühl für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte geeignet ist.

Dabei ist hervorzuheben, dass der Zuschnitt der bestehenden regionalplanerischen Ausweisung als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (rot) in Lauffen seinerzeit äußerst ungünstig überwiegend in den kleinteiligen, historischen Bereichen (denkmalgeschützte Gesamtanlage) erfolgte und derzeit für größere Projekte keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten bietet.



Ausweisung für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel (rot), Regionalplan 2006

Für die Bearbeitung des EZH-Konzeptes wurden im Sommer 2016 umfangreiche Erhebungen zum Einzelhandel in der Stadt Lauffen und Umgebung vorgenommen um Erkenntnisse über die vorhandene Angebotssituation nach Warengruppen und Lagen, räumlichen Schwerpunkten und die Nahversorgungssituation insgesamt zu gewinnen. Daraus abgeleitet wurden mögliche Entwicklungsspielräume sowie Szenarien für ein Standortkonzept. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, den Bereich Brühl als Ergänzungsstandort zur Innenstadt mit klar geregelten Sortimenten / Ansiedlungsregeln auszuweisen.



Standort Brühl im Verhältnis zum zentralen Versorgungsbereich (Quelle: EZH-Konzept 2017)

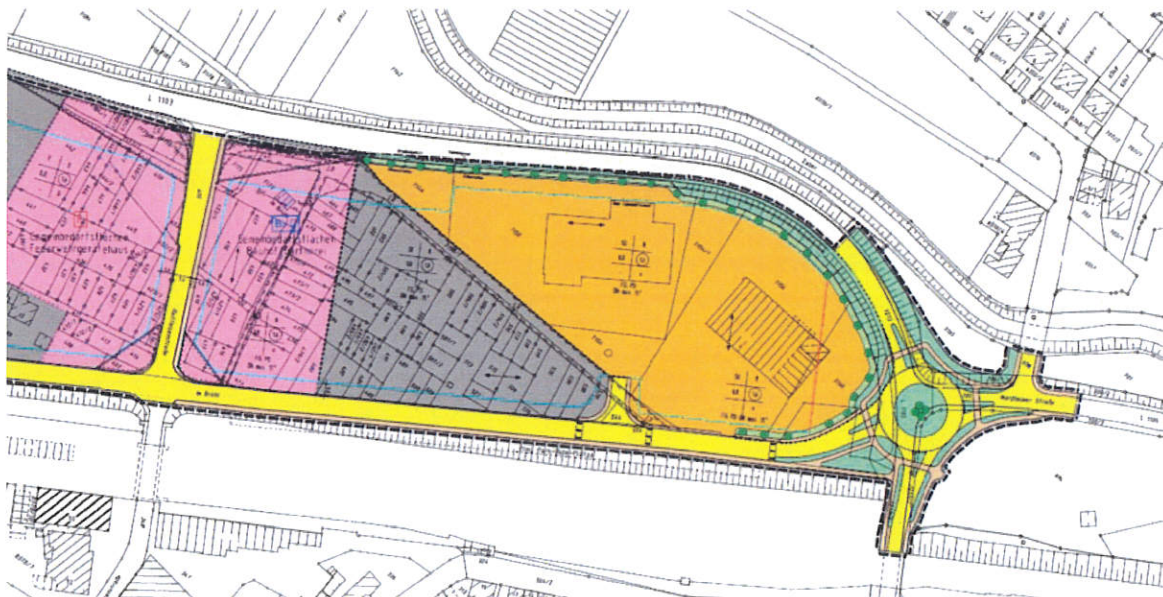
Daher ist es aus Sicht der Stadt erforderlich, die Ausweisung als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) im Regionalplan anzupassen und den Standort Brühl aufzunehmen.

Die Regionalplanänderung soll für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Im Brühl 1. Änderung“ durchgeführt werden (ca. 2,5 ha). Der Bereich ist im Regionalplan bislang als Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

Die ausführliche Herleitung und Begründung der beantragten Regionalplanänderung findet sich im Einzelhandelskonzept der Stadt Lauffen am Neckar. Das Einzelhandelskonzept (s. Anlage) wurde am 05.04.2017 vom Gemeinderat der Stadt Lauffen beschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Für die geplanten Ansiedlungen ist neben dem bereits weit fortgeschrittenen Grunderwerb eine Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ erforderlich (derzeitige Ausweisung als Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche Bauhof sowie SO).



Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan im Brühl

Konkret ist derzeit im 1.BA die Errichtung eines Drogeriemarktes (< 800m² VK) im westlichsten Teil vorgesehen. Hierzu soll für diesen Teilbereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP § 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (voraussichtlich im 2. Halbjahr 2017). Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für die weiteren Bauabschnitte / Bereiche ist das erforderliche BBP-Änderungsverfahren derzeit noch nicht terminiert und richtet sich auch nach dem weiteren Grunderwerb sowie den Abstimmungen mit den bereits vorhandenen Nutzungen (Discounter). Grundsätzlich liegen aber die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. §

13a BauGB vor, ob ebenfalls ein Verfahren nach § 12 BauGB Anwendung finden soll, steht derzeit noch nicht fest.

Aktuell entspricht die Darstellung im FNP der Festsetzung im Bebauungsplan.



Ausschnitt FNP Verwaltungsraum Lauffen, 1. Fortschreibung (2000), 4. Änderung

Die Regionalplanänderung soll für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Im Brühl 1. Änderung“ durchgeführt werden (ca. 2,5 ha). Der Bereich ist im Regionalplan bislang als Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken (2006)

4. Antrag auf Änderung des Regionalplans

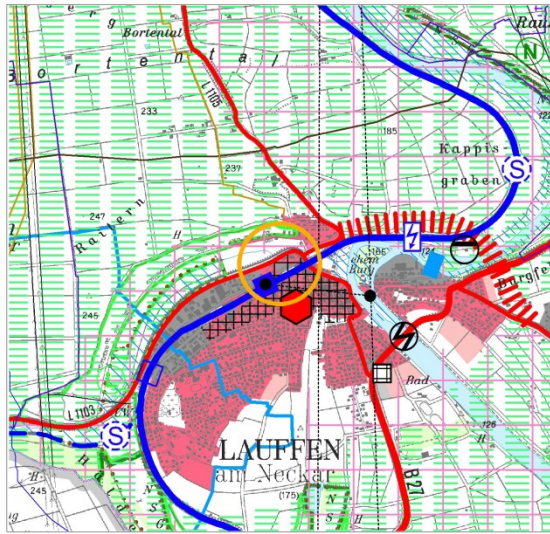
Die Stadt Lauffen am Neckar beantragt aus den vorgenannten Gründen, dass im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 für den Bereich Brühl ein Vorranggebiet für zentrenrelevanten regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt werde.

Ziel der Regionalplanänderung ist, das beschriebene Vorhaben zu ermöglichen. Die Stadt Lauffen beantragt daher die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte für den in der untenstehenden Abbildung dargestellten Bereich zwischen Landesstraße, Kreisverkehr, Raiffeisenstraße und Bahnlinie.



Vorranggebiet für „Zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsgroßprojekte“

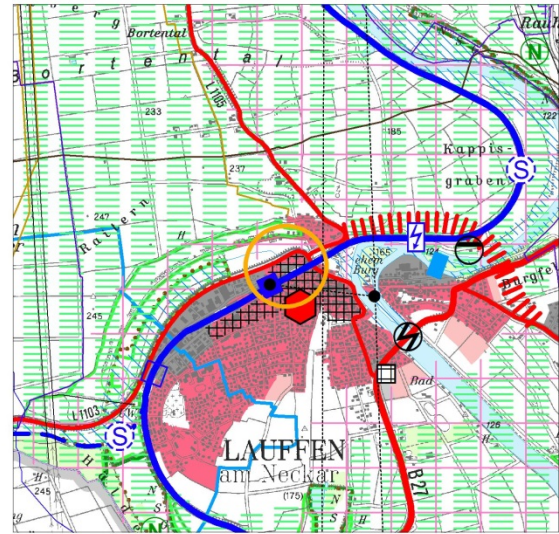
**Auszug aus der RNK2020
Bestand mit Änderungsbereich**



-  Standort im Plangebiet
-  Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)

Grundlagen:
Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 07/2017
Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

**Möglicher Zuschnitt des Vorranggebietes für
zentrenrelevante regionalbedeutsame
Einzelhandelsgroßprojekte**



0 1 2 Kilometer