



Stadt

# Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „5/9 Kocherwaldstraße V – 1. Änderung“

Gemarkung Kochendorf

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 26.06.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Einzelhandelskonzeption 2012	5
4.4	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
<b>6.</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>9</b>
6.1	Versorgungsstrukturelle Auswirkungen	9
6.2	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	10
6.3	Fazit	13
<b>7.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>13</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
8.3	Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen	16
8.4	Straßenraum	16
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>17</b>
9.1	Zeitplan	17
9.2	Bodenordnung	17

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Im Jahr 2010 wurde mit dem Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ das bestehende Gewerbegebiet Kocherwaldstraße erweitert und ist heute bereits vollständig erschlossen. Für die momentan noch ungenutzte östliche Teilfläche wird die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes angestrebt. Die Stadt Bad Friedrichshall sieht in dem Projekt einen wichtigen Baustein zur Ergänzung und Attraktivitätssteigerung des örtlichen Einzelhandels und unterstützt das Vorhaben. Das Vorhaben macht dabei die Änderung der bestehenden Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans erforderlich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die gewünschte Einzelhandelsnutzung der Fläche mit guter Anbindung zu ermöglichen und damit zu einer wichtigen Ergänzung und Attraktivitätssteigerung des städtischen Einzelhandels beizutragen. Hierzu wird die Gewerbefläche in ein Sondergebiet Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ umgewidmet. Der Bebauungsplan sichert dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

# **2. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kocherdorf der Stadt Bad Friedrichshall und befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „5/7 Kocherwaldstraße V“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2506 (teilweise), 2506/1 (teilweise), 2507 und 2517 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

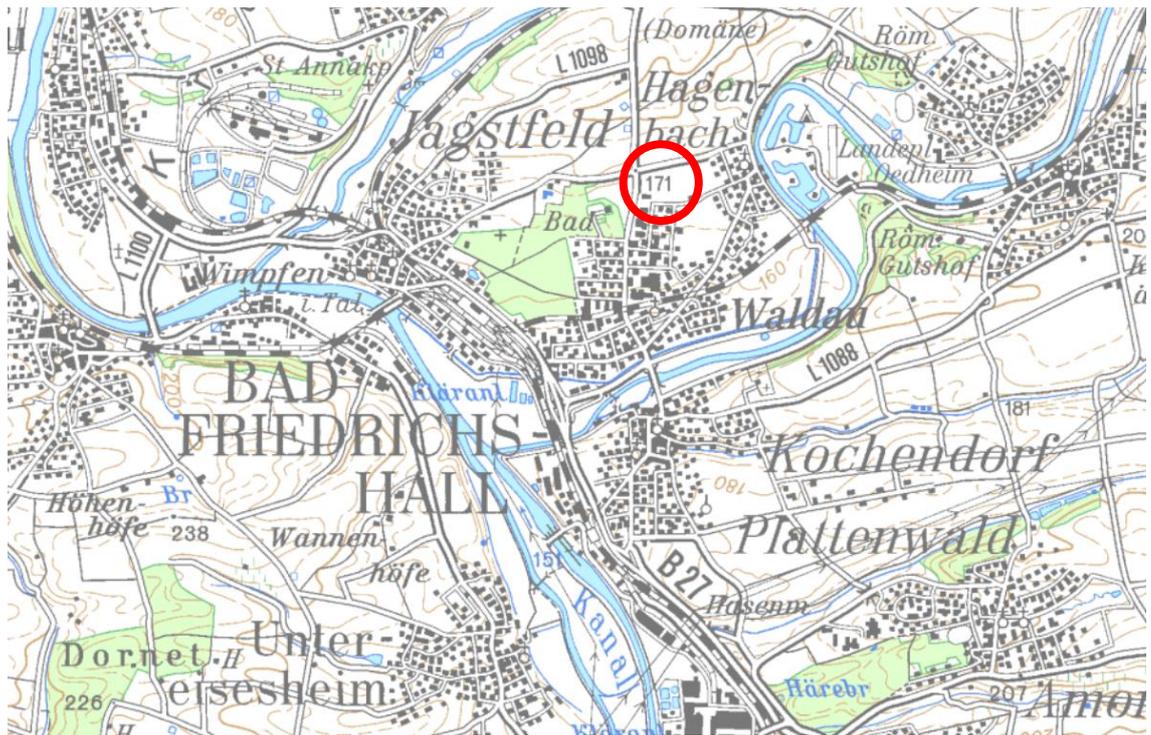


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „5/7 Kocherwaldstraße V“. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „5/4 Kocherwaldstraße IV“, im Westen an die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebiets „5/7 Kocherwaldstraße V“, im Norden an den Jagstfelder Weg und in Richtung Osten an die offene Feldflur an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird momentan noch ackerbaulich genutzt. Es sind keinerlei nennenswerte Grünstrukturen im Plangebiet vorhanden.

Im näheren Umfeld sind keine empfindlichen Wohnnutzungen bei der Planung zu berücksichtigen. Die Ortslage von Hagenbach ist in östlicher Richtung erst nach über 300 m erreicht. Der näher gelegene Aussiedlerhof am Wasenweg hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung lediglich die Schutzwürdigkeit eines Misch- bzw. Dorfgebiets. Er liegt etwa 145 m östlich des Gewerbegebiets „5/7 Kocherwaldstraße V“.

#### Topographie

Das Gelände fällt geringfügig nach Südosten hin ab.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzende Hanns-Martin-Schleyer-Straße erschlossen. Durch den Ringschluss mit dem Jagstfelder Weg im Norden und der Raiffeisenstraße im Süden ist das Plangebiet an die westlich gelegene L 1096/ Kocherwaldstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des erschlossenen Gewerbegebiets „5/7 Kocherwaldstraße V“ gesichert.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet gilt der mit Bekanntmachung vom 02.02.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans; über die Teiländerung hinaus behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Bad Friedrichshall liegt auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Die Stadt ist Teil des Mittelbereichs Neckarsulm und Teil des Verdichtungsraums Mittlerer Neckar.

Unterzentren, als welches der Regionalplan Bad Friedrichshall ausweist, sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs decken können.

Der Landesentwicklungsplan beschränkt mit dem Plansatz 3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Wesentlichen auf Ober-, Mittel- oder Unterzentren (Konzentrationsgebot). Da Bad Friedrichshall eine solch zentrale Funktion erfüllt, wird das Konzentrationsgebot eingehalten.

Des Weiteren soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten (3.3.7.1 (Z) Kongruenzgebot) und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt (3.3.7.2 (Z) Beeinträchtigungsverbot) wird. Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot werden ebenfalls erfüllt, da kein übermäßiger Kaufkraftabzug von umgebenden zentralörtlichen Räumen stattfindet (vgl. 6. Einzelhandelsgutachten). Nicht-zentrenrelevante Warensortimente wie der geplante toom Bau- und Gartenmarkt können auch an Standorten in städtebaulichen Randlagen in Frage kommen (3.3.7.2 (Z)), sodass die Planung dem Integrationsgebot nicht entgegensteht.

## Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan kategorisiert Bad Friedrichshall als Unterzentrum mit einer überdurchschnittlich starken Entwicklungsdynamik (2.3.3 (Z)), das zusätzlich einige mittelzentrale Funktionen übernehmen soll.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Zudem ist der Planbereich als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen (Plansatz 2.4.3.2.4. (Z)).

Die Lage innerhalb des vor rund 10 Jahren erschlossenen Gewerbegebiets am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kochendorf bietet sich für die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes ideal an. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von dem Büro BBE Handelsberatung vom 14.09.2017 wurde sowohl der Makro- als auch Mikrostandort des geplanten Vorhabens analysiert. Aus der Makroanalyse geht hervor, dass innerhalb der Stadt Bad Friedrichshall eine schwache Einzelhandelsstruktur mit hohen Kaufkraftabflüssen in die nahegelegenen Städte Neckarsulm und Heilbronn besteht. Es besteht ein (leicht) unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Entsprechend der Mikroanalyse ist der Standort des geplanten Bau- und Gartenmarktes verkehrlich gut angebunden. Einschränkungen bestehen lediglich hinsichtlich der Fernwirkung und Sichtbarkeit des Standorts. Gemäß der Auswirkungsanalyse wird das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsverbot durch das Vorhaben eingehalten.

Aus den genannten Gründen sowie der Ausweisung als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte drängt sich für das Vorhaben keine Untersuchung von Alternativstandorten auf.

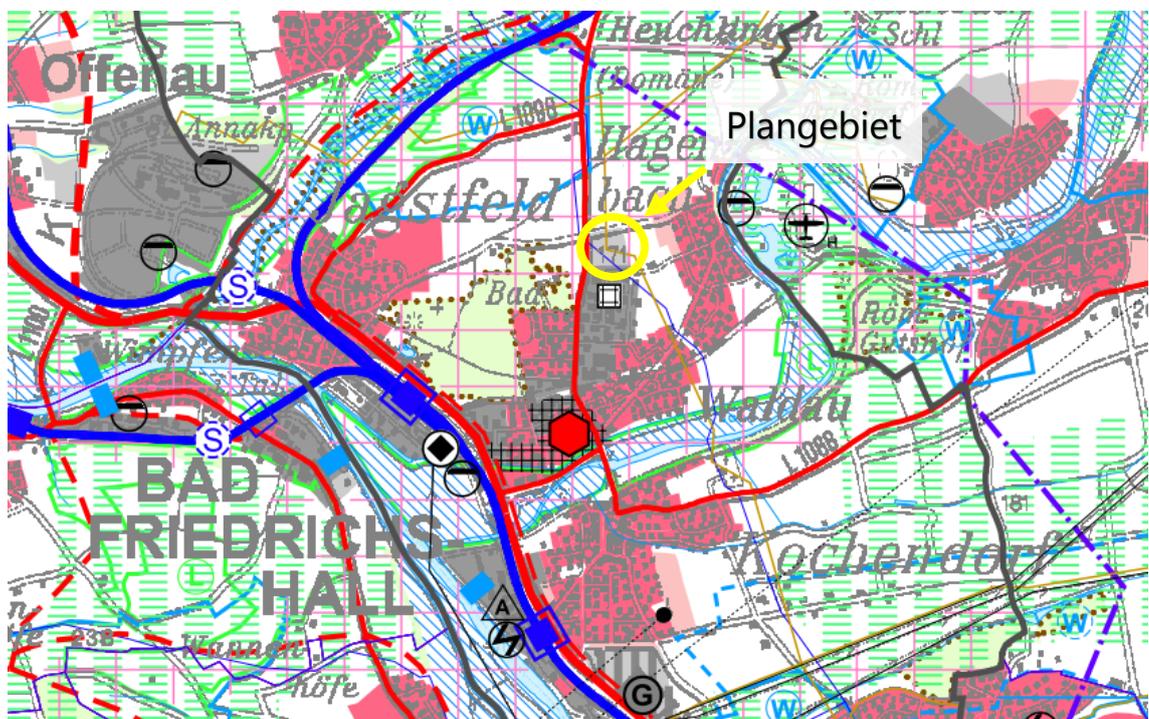


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Vorgaben der übergeordneten Planung.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (Planung) dargestellt.

Die Planung eines Sondergebiets folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Planbereich entsprechend geändert und die Fläche künftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

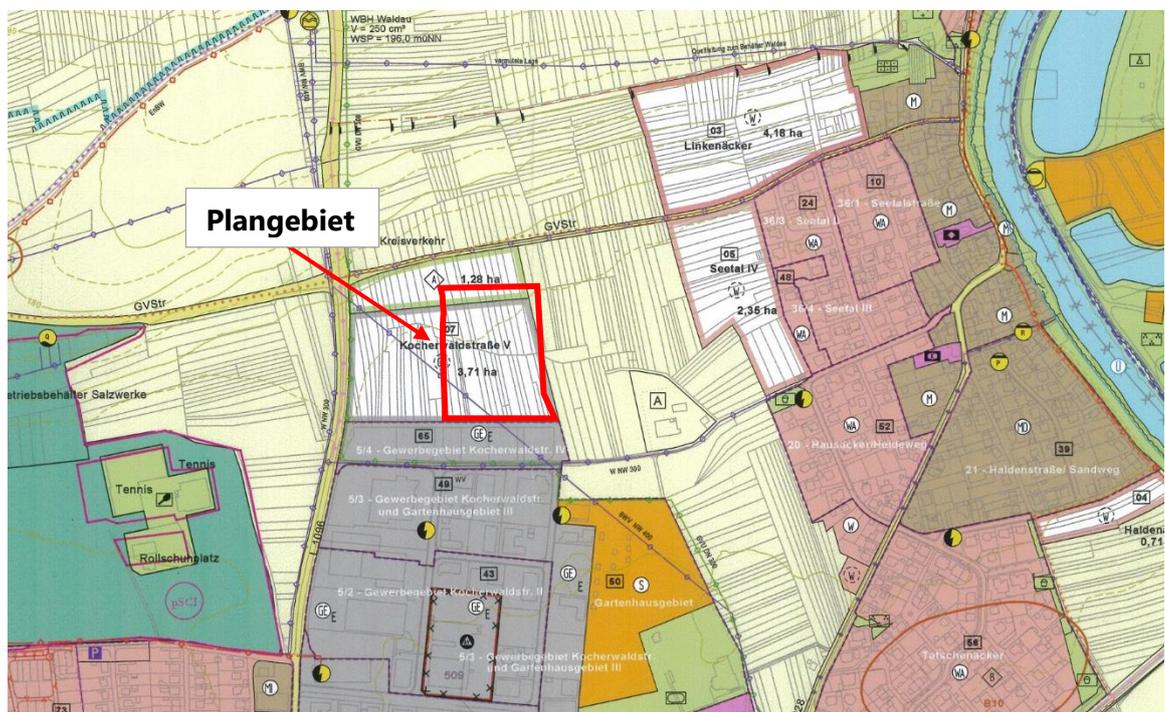


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Einzelhandelskonzeption 2012

Die Stadt Bad Friedrichshall verfügt über ein Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept aus dem Jahr 2012, das von dem Büro Dr. Donato Aconcella Stadt- und Regionalentwicklung erstellt wurde. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines solchen Konzeptes bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen. In dem Einzelhandelskonzept werden als Grundsatz (10.2.1) für nicht-integrierte Lagen zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 m<sup>2</sup>) und ausnahmsweise zulässig festgelegt. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen.

Der geplante toom Bau- und Gartenmarkt beabsichtigt maximal 800 m<sup>2</sup> der gesamten Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zu nutzen. Die



Das Gebäude des Bau- und Gartenmarktes mitsamt den Außenbereichen ist im hinteren, östlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Die geplante Verkaufsfläche des Marktes soll rund 8.900 m<sup>2</sup> (ungewichtet) betragen.

Im vorderen, westlichen Bereich werden die erforderlichen Stellplätze (ca. 255 Stellplätze) untergebracht. Die Zufahrt zu dem Kundenparkplatz erfolgt von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße. An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Zu- und Ausfahrten für den Lieferverkehr. Die Anlieferung kann somit auf dem Grundstück über ein Ringsystem erfolgen.

Der toom Bau- und Gartenmarkt wird überwiegend nicht-zentrenrelevante bau- und gartenmarktrelevante Sortimente führen. Zusätzlich sind als Randsortiment Lampen und Leuchten vorgesehen, die gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Vergnügungsortenkonzeptes der Stadt Bad Friedrichshall ebenfalls als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Insgesamt sind 8.115 m<sup>2</sup> der avisierten Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Gemäß der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 14.09.2017 (Kapitel 2 „Projektplanung und Projektdaten“) sollen im Bereich der baumarktspezifischen und gartenmarktspezifischen Sortimente folgende Sortimente angeboten werden:

- Baumarktspezifische Sortimente:

Badausstattung und Sanitärbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fahrräder- und Fahrradzubehör, Eisenwaren, Farben und Lacke, Fliesen, Holz, Holzböden, Installationsbedarf, Reinigung und Pflege, Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Wand- und Deckengestaltung, Werkstatt, Werkzeug, Autozubehör, sonstiger sperriger Hausrat (z. B. Haushaltsleitern, Wäschespinnen), Lager- und Transportbehälter, Elektrogroßgeräte, Möbel, Tiermöbel und Lebewesen, Teppichböden und sonstige Bodenbeläge.

- Gartenmarktspezifische Sortimente:

Erden, Dünger, Saat, Gartenbedarf, Gartenhartwaren, Gartenmöbel / Campingartikel, Pflanzen und Blumentöpfe.

Zusätzlich ist die Führung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten beabsichtigt, die maximal 800 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche einnehmen werden. Folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen angeboten werden:

Kommunikations- und Unterhaltungselektronik/ Computerzubehör, Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus- und Heimtextilien, Arbeitsbekleidung und -schuhe, Nahrungs- und Genussmittel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen, Bastel- und Geschenkartikel und Tiernahrung.

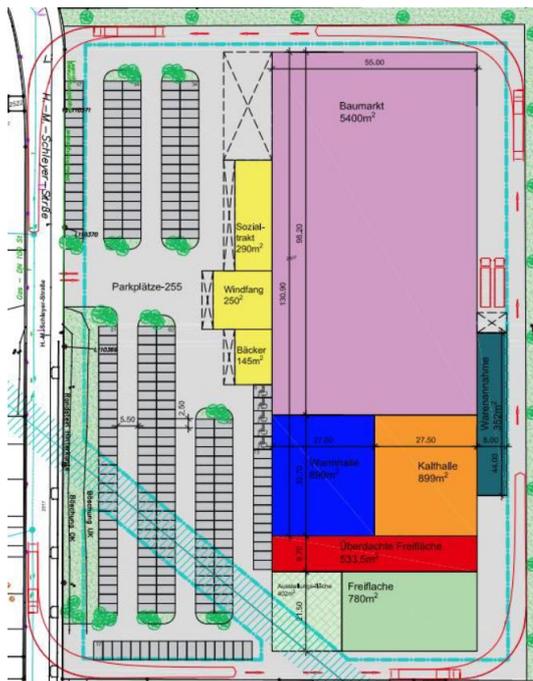


Abb. 5 Projektskizze toom Bau- und Gartenmarkt Stand April 2017 (Quelle: BBP Handelsberatung- Auswirkungsanalyse September 2017)

Sortimente	Verkaufsfläche in m²
<b>nicht-zentrenrelevantes Sortiment, davon</b>	<b>8.115</b>
■ baumarktspezifische Sortimente	4.300
■ gartenmarktspezifische Sortimente	3.515
■ Lampen, Leuchten	300
<b>zentrenrelevantes Randsortiment</b>	<b>800</b>
<b>SUMME</b>	<b>8.915</b>

Abb. 6 Flächenkonzept (Quelle BBP Handelsberatung- Auswirkungsanalyse September 2017)

## 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Der Bau- und Gartenmarkt ist über die westlich angrenzende Hanns-Martin-Schleyer-Straße verkehrlich erschlossen.

### Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz in der westlich angrenzenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße gesichert.

Die Vorgaben im Hinblick auf die das Grundstück querende Leitung der BWV (Boden-seewasserversorgung) werden in der Bebauungskonzeption berücksichtigt.

## 6. Auswirkungsanalyse

Im September 2017 wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines toom Bau- und Gartenmarktes erstellt, die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

### 6.1 Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

#### Einzugsgebiet

Im Kerneinzugsgebiet (Zone I) kann der geplante toom Bau- und Gartenmarkt aufgrund fehlender systemgleicher Wettbewerber und geringer Sortimentsüberschneidungen mit anderen Anbietern das gesamte Stadtgebiet inklusive Duttenberg und Untergriesheim mit insgesamt rund 19.019 Einwohnern erreichen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst mit rd. 16.226 Einwohnern die Gemeinden Offenau und Oedheim sowie die Stadt Gundelsheim.

Das Ferneinzugsgebiet (Zone III) umfasst die Stadt Bad Wimpfen, die Gemeinde Haßmersheim sowie die Stadt Neudenau. Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) leben rd. 16.951 Einwohner.

Das gesamte Einzugsgebiet (Zone I, II und III) umfasst rd. 52.196 Personen. Darüber hinaus besteht in Form von Streuumsätzen ein weiteres, wenn auch vergleichsweise geringes Kaufkraftpotenzial, das am Standort gebunden werden kann. Die Marktdurchdringung des toom Bau- und Gartenmarktes wird in Zone III geringer sein als in Zone II und I.

#### Baumarktkernsortiment

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Bad Friedrichshall werden weniger als 0,1 Mio. Euro umverteilt. Die Umverteilung liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20 %. Eine genaue %-Angabe ist der Auswirkungsanalyse für diesen Teilbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu entnehmen.

In sonstigen nicht-integrierten Lagen innerhalb des Einzugsgebiets gibt es größere Umsatzumlenkungsquoten von ca. 23 %.

Außerhalb des Einzugsgebiets liegt die Umsatzumlenkungsquote bei ca. 12 %.

Die gesamte Umsatzumlenkungsquote für das Baumarktkernsortiment liegt bei 12 %.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Ansiedlung des geplanten toom Bau- und Gartenmarktes in Bad Friedrichshall für das Baumarktsortiment keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen wird. Ein erhöhter Wettbewerbsdruck wird jedoch insbesondere für die Haupterwerbler außerhalb des Einzugsgebiets durch Kaufkraftrückholung wahrnehmbar sein.

#### Gartenbedarf

Von der geplanten Ansiedlung werden auch im Bereich Gartenbedarf insbesondere die direkten Wettbewerbsstandorte, die ebenfalls dieses Sortiment anbieten (Bad Rappenau,

Mosbach, Neckarsulm, Heilbronn und Weinsberg) betroffen sein. Die Umsatzumlenkungsquote liegt außerhalb des Einzugsgebiets bei insgesamt ca. 9 %. Die Umsatzumlenkungsquoten liegen insgesamt bei allen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes unter dem Schwellenwert von 20 %, ab dem schädliche Auswirkungen anzunehmen sind. Durch die nicht-integrierte Lage der Anbieter sind negative städtebauliche Folgen auszuschließen.

### **Zentrenrelevantes Randsortiment**

Insgesamt werden im Bereich des zentrenrelevanten Randsortiments hauptsächlich Wettbewerbsstandorte außerhalb des Standortes betroffen sein. Die Umsatzumlenkungsquoten von zentrenrelevantem Randsortiment liegen zwischen 2 % und 7 %. Die Umverteilungsquoten inner- und außerhalb des Einzugsgebietes bleiben somit unter dem Schwellenwert von 10 %.

### **Lampen/ Leuchten**

Im Sortiment Lampen/Leuchten besteht im Einzugsgebiet eine Angebotslücke, die durch den projektierten Bau- und Gartenmarkt toom behoben wird. Der Umsatz in diesem Bereich wird durch Kaufkraftrückholung in das Einzugsgebiet generiert. Es ist von keinen schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

## **6.2 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen**

### **Konzentrationsgebot**

In Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg wird ausgeführt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen. So dürften Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Bad Friedrichshall liegt gem. Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken (2006) im Verdichtungsraum Heilbronn und ist Teil der Landesentwicklungsachse Stuttgart-Mosbach. Ferner ist die Stadt Bad Friedrichshall als Unterzentrum ausgewiesen. Somit erfüllt Bad Friedrichshall die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten. Das Plangebiet ist in dem Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) dargestellt.

### **Kongruenzgebot**

Gemäß Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt

werden. Der Nahbereich des Unterzentrums Bad Friedrichshall schließt neben dem Stadtgebiet auch die Nachbarkommunen Offenau und Oedheim mit ein.

Die Marktanteile je Sortiment sowie die dargestellte Gesamtumsatzprognose (rund 11,8 Mio. Euro) zeigen, dass rund 72 % des Umsatzes (rund. 8,5 Mio. Euro) innerhalb des Nahbereichs von Bad Friedrichshall generiert werden. Somit wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Bad Friedrichshall durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten und das Kongruenzgebot eingehalten.

### **Beeinträchtungsverbot**

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen.

„Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Errichtung eines toom Bau- und Gartenmarktes keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Bad Friedrichshall sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Für diese Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Mit der Realisierung des Planvorhabens wird in der Stadt Bad Friedrichshall eine Versorgungslücke geschlossen, die einen deutlichen Attraktivitätsschub für den Einzelhandel der Stadt bewirken wird.
- Die Auswirkungsanalyse führt auf, dass das Vorhaben vor allem eine Kaufkraft-rückholung bisher abfließender Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes bewirken wird. Die Umsätze des Planvorhabens werden nur gering zu Lasten von bestehenden Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes generiert. In allen relevanten Sortimentsbereichen sind keine starken wettbewerblichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur zu erwarten. Schädliche städtebauliche Auswirkungen, d. h., Umsatzumverteilungen, die einen Funktionsverlust einzelner Versorgungslagen nach sich ziehen, sind deswegen nicht zu erwarten.
- Auch für den BAG-Gartenmarkt in Bad Friedrichshall bewegt sich die Umverteilungsquote in einer Größenordnung, bei der betriebsgefährdende Wettbewerbs-effekte nicht zu erwarten sind.

- Die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber Wettbewerbsstandorten richten sich insbesondere zu Lasten systemgleicher Bau- und Gartenmärkte, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte durch den projektierten toom Bau- und Gartenmarkt in Bad Friedrichshall keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist.

In der Summe werden durch die geplante Errichtung eines toom Bau- und Gartenmarktes weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Bad Friedrichshall städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen.

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden sollen. „Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“ (vgl. Nr. 3.3.7.2 LEP 2002 Baden-Württemberg).

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Raiffeisenstraße/Hanns-Martin-Schleyer-Straße und damit am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Kocherwald“ im Stadtteil Bad Friedrichshall. Das Grundstück liegt rund 1.000 m nördlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshalls). Innerhalb des fußläufigen Standortumfeldes befinden sich Wohngebiete, in denen insgesamt ca. 3.200 Einwohner (rd. 16,8 % der Gesamteinwohnerzahl) leben. Hinsichtlich seiner Positionierung im siedlungsstrukturellen bzw. im naturräumlichen Kontext befindet sich der Standort in einer städtebaulichen Randlage. Dies wird auch durch das Einzelhandelskonzept bestätigt.

Mindestens 8.100 m<sup>2</sup> der avisierten Verkaufsfläche des projektierten Bau- und Gartenmarktes entfallen auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Ausrichtung des Planvorhabens liegt somit primär bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Folglich kann aus landesplanerischer Sicht ein Bau- und Gartenmarkt am Vorhabenstandort angesiedelt werden, sofern die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (nicht wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde) gewährleistet ist.

Die oben aufgeführten Anmerkungen zum Beeinträchtigungsverbot zeigen auf, dass von den Sortimentsbereichen und insbesondere auch von den zentrenrelevanten Warengruppen keine negativen Auswirkungen auf die Stadt- und Ortskerne zu erwarten sind.

Die vorstehenden landesplanerischen Vorgaben werden im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken konkretisiert. Der Planstandort befindet sich laut Raumnutzungskarte des Regionalverbandes innerhalb einer sogenannten "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung", die zusätzlich als Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutende Einzelhandelsgroßprojekte definiert ist. Damit werden die im Regionalplan aufgeführten Ziele erfüllt.

Das Integrationsgebot wird somit für den als nicht-zentrenrelevanten Betrieb einzustufenden Bau- und Gartenmarkt erfüllt.

### 6.3 Fazit

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass von der Ansiedlung keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts, die zentrenrelevanten Randsortimente des bau- und Gartenmarktes auf maximal 10 % bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken, werden mit dem Planvorhaben eingehalten.

Berücksichtigt man die Zentralität des Unterzentrums Bad Friedrichshall und die vorhandene Kaufkraft-Umsatz-Relation in den vorhabenrelevanten Sortimenten, so besteht derzeit eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation. Derzeit abfließende Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte kann durch das Vorhaben zurückgeholt werden. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung erfährt durch die Ansiedlung insbesondere in den bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten eine Stärkung. Zudem wird eine Versorgungslücke im Sortiment Lampen/Leuchten geschlossen.

Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Bad Friedrichshall sind wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unwahrscheinlich. Auch in anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Weitere Details können der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung von September 2017 sowie der gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung von Mai 2018 entnommen werden.

## 7. Umfang der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf folgende Festsetzungen, die nachfolgend begründet werden:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel- Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt und die bisherige Ausweisung eines Gewerbegebietes dadurch ersetzt. Die dabei maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes mit 8.915 m<sup>2</sup> orientiert sich an dem konkreten Bauvorhaben gemäß der Vorhabensbeschreibung (vgl. 5.1).

Die Verkaufsfläche der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird in Summe auf maximal 8.115 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich werden, um negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, die drei zulässigen nicht-zentrenrelevante Sortimente „baumarktspezifische Sortimente“, „gartenmarktspezifische Sortimente“ und „Lampen / Leuchten“ in ihrer Verkaufsfläche einzeln begrenzt. Unter dem Kapitel 5.1 „Vorhabensbeschreibung“ der Begründung sowie unter dem Kapitel 2 „Projektplanung und Projektdaten“ der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung von September 2017 werden die avisierten bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente aufgelistet. Die aufgeführten

bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente sowie Lampen und Leuchten sind gemäß „Bad Friedrichshaller Liste“ als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bad Friedrichshall sowie des konkreten Bauvorhabens in Summe auf maximal 800 m<sup>2</sup> der gesamten Verkaufsfläche beschränkt. Die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden ebenfalls in ihrer Verkaufsfläche einzeln begrenzt. Die Einstufung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt auf Grundlage der „Bad Friedrichshaller Liste“ des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bad Friedrichshall.

Somit wird sichergestellt, dass auf der Fläche überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

### **Bauweise**

Zur Realisierung des Bau- und Gartenmarktes wird die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ festgesetzte abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise beibehalten. Es wird lediglich die maximale Baukörperlänge von 80 m auf 100 m erhöht, um den Bau- und Gartenmarkt zu ermöglichen.

Darüber hinaus behalten die textlichen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ weiterhin ihre Gültigkeit.

## **7.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Geotechnik
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

# **8. Auswirkungen der Planung**

## **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde hierzu durch das Ingenieurbüro Simon aus Mosbach ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Es wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Im Rahmen der erneuten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nun geprüft, ob durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen entstehen, die über das bisher zulässige Maß hinaus gehen. Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und zusätzlichen Eingriffe entstehen. Es sind daher keine neuen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In dem Grünordnerischen Beitrag des Bebauungsplans

„5/7 Kocherwaldstraße V“ wurden bereits Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorgeschlagen, die bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ berücksichtigt wurden und auch für die Bebauungsplanänderung weiterhin bestehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „5/9 Kocherwaldstraße V – 1. Änderung“ entnommen werden.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Jahr 2009 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „5/7 Kocherwaldstraße V“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung wurde im Juni 2018 eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro Simon aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### **Europäische Vogelarten**

Im Rahmen der erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchung kam der Fachgutachter in Bezug auf die europäischen Vogelarten zum Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung zu keinen zusätzlichen oder anderen Auswirkungen als im Jahr 2009 kommt.

Bei der Untersuchung im Jahr 2009 wurde ausgeführt, dass es im Zuge der Planung zum Verlust von 2-3 Brutrevieren von Feldlerchen kommt. Die Bestandssituation hat sich insoweit geändert, als dass nur noch 1-2 Brutreviere verloren gehen.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten werden ausgeschlossen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen der Tötung und Verletzung zu vermeiden, ist es weiterhin erforderlich, die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist ein entsprechender Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung aufgenommen.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV**

Gemäß des Fachgutachters entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine geänderten Auswirkungen bezüglich Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Es treten weiterhin keine Verbotstatbestände ein.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz des Bebauungsplans „5/7 Kocherwaldstraße V“ aus dem Jahr 2009 sowie dem Fachbeitrag Artenschutz des Bebauungsplans „5/9 Kocherwaldstraße V – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2018 entnommen werden.

### 8.3 Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „5/7 Kocherwaldstraße V“ wurde im Jahr 2010 durch das Ingenieurbüro Grimm aus Ellwangen eine fachliche Begutachtung vorgenommen, um das - durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets - zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden geänderten Lärmemissionen zu ermitteln. Bei den damaligen Berechnungen wurde von einem Gewerbegebiet ohne großflächigen Einzelhandel ausgegangen. Durch die nun geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und durch die im Jahr 2013 – im Zuge der Lärmaktionsplanung – neu erhobenen Verkehrszahlen, haben sich die Grundlagen der damaligen Berechnung geändert.

Aus diesem Grund wurde im Juni 2018 ebenfalls durch das Ingenieurbüro Grimm eine erneute fachliche Begutachtung zur Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der zusätzlichen Lärmemissionen durch den geplanten großflächigen Bau- und Gartenmarkt vorgenommen.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes bei gleichzeitiger vollständiger Aufsiedlung des Gewerbegebiets „Kocherwaldstraße V“ mit einem zusätzlichen Verkehr auf der Kocherwaldstraße von ca. 6 % bis 7 % zu rechnen ist. Während der Schwerverkehrsanteil nahezu unverändert bei ca. 3% im Süden und ca. 5,2 % im Norden liegt, wird der DTV zukünftig bei ca. 14.450 Kfz/d bis 16.250 Kfz/d liegen.

Die verkehrliche Situation an den Knotenpunkten entlang der Kocherwaldstraße wird sich durch die Verkehrszunahme entsprechend negativ verändern.

Gemäß der fachlichen Begutachtung ist durch das in Bezug auf die Ausgangsbelastung relativ geringfügig ansteigende Verkehrsaufkommen in der Kocherwaldstraße mit einer Erhöhung der Verkehrslärmemissionen von weniger als 1 dB(A) zu rechnen. Es sind daher entsprechend des Fachgutachtens keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Details können der fachlichen Begutachtung „Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der zusätzlichen Lärmemissionen bei Ansiedlung eines „toom“-Baumarktes im Bebauungsplangebiet „5/9 Kocherwaldstraße V – 1. Änderung“ entnommen werden.

### 8.4 Straßenraum

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „5/7 Kocherwaldstraße V“ sind entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße Querparkplätze sowie Einzelpflanzgebote festgesetzt, die im Zuge der Erschließung bereits realisiert wurden.

Für die verkehrliche Erschließung des Bau- und Gartenmarktes ist eine Anpassung des Straßenraumes bei den geplanten Zu- und Ausfahrtsbereichen erforderlich (vgl. 5.1). Die Grundsystematik mit Querparkplätzen und gliedernden Baumpflanzungen bleibt durch die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes weiterhin erhalten.

Die Querparkplätze sowie die Einzelpflanzgebote sind so anzupassen, dass die problemlose Zu- und Ausfahrt zu dem Kundenparkplatz sowie zu der nördlichen und südlichen

Anlieferung sichergestellt ist. Gegebenenfalls können einzelne öffentliche Querparkplätze sowie Einzelpflanzgebote entfallen. Der Parkplatzstreifen mit den Einzelpflanzgeboten entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und zwei zusätzliche Einzelpflanzgebote festgesetzt. Somit wird ein unmittelbarer Ersatz zu den entfallenen Einzelpflanzgeboten geschaffen.

Planungsrechtlich ist eine Anpassung des Straßenraums an die aktuellen Planungen unproblematisch, da es sich bei der Festsetzung der Verkehrsflächen mitsamt den öffentlichen Parkplätzen und dem Verkehrsgrün um eine Empfehlung handelt.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

### **9.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)