



Stadt Neckarsulm

Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft
Abt. Stadtplanung und Geoinformation,
den 01.06.2021
Az.: 621.4 – 01.01/17

17. Änderung Bebauungsplan "Kolpingstraße" - Plan Nr. 01.01/17

Begründung

1. Umschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Neckarsulm. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch die Kolpingstraße im Norden, durch die Neutorstraße im Osten und durch die Rathausstraße im Süden. Im Westen grenzt der Marktplatz unmittelbar an den Geltungsbereich an.

2. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Kolpingstraße", 17. Änderung - Plan Nr. 01.01/17 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.10.2020 ortsüblich bekanntgegeben.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der für den Planbereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1964 und weist als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und der Verwaltung. Neben diesen Betrieben und Einrichtungen sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Die tatsächliche Nutzung im Quartier ist gekennzeichnet durch eine Mischung aus kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie durch das Wohnen. Ein Kerngebietscharakter ist nicht gegeben und kann aufgrund der funktionalen und baulichen Örtlichkeiten auch langfristig nicht erzielt werden.

Dem gegenüber stellt eine Mischung von Gewerbe und Wohnen für den Innenstadtbereich eine adäquate Nutzung dar. Um den Gegebenheiten zu entsprechen, und die Mischfunktion in diesem Quartier beizubehalten, ist eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Anstelle eines Kerngebietes soll deshalb ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden (s. hierzu Seite 2 des Umweltberichts).

Im Weiteren bedarf das Quartier einer Neuregelung und Reglementierung bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neckarsulm.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet Leitlinien für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten, die bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Die

Bebauungsplanänderung ist somit im Weiteren erforderlich um den Ergebnissen dieses Konzeptes zu entsprechen, und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet planungsrechtlich zu regeln.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

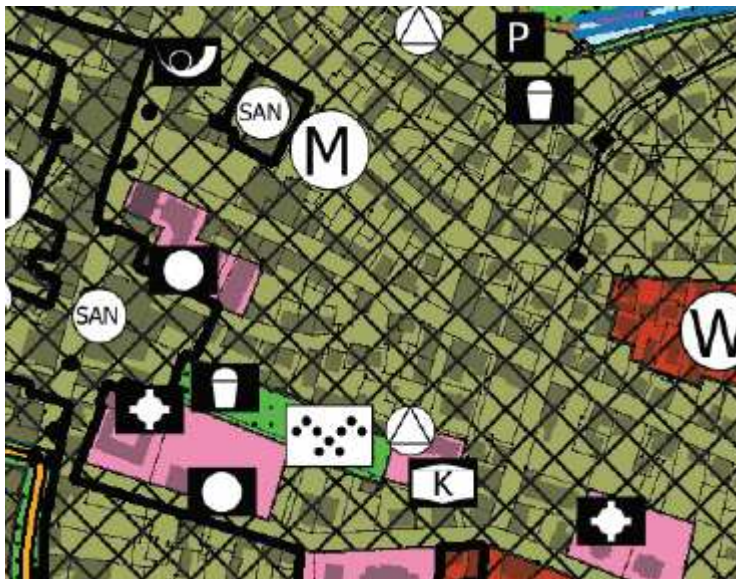
4.1 Übergeordnete Planung; Regionalplan Heilbronn-Franken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Innenstadt) das gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 in der Raumnutzungskarte ausgewiesen ist, in denen der Einzelhandel Vorrang vor anderen Nutzungen hat. Laut Plansatz sind andere Nutzungen jedoch zulässig, sofern sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.

Das Quartier ist vollständig bebaut. Der Planbereich eignet sich aufgrund seiner Größe (ca. 4.200 qm) sowie der kleinteiligen Struktur (insgesamt 13 Flurstücke mit Grundstücksgrößen von rund 130 qm bis max. 470 qm) nicht für die Unterbringung für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Gleichwohl sind im Quartier Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im – seit 27.01.2018 - rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



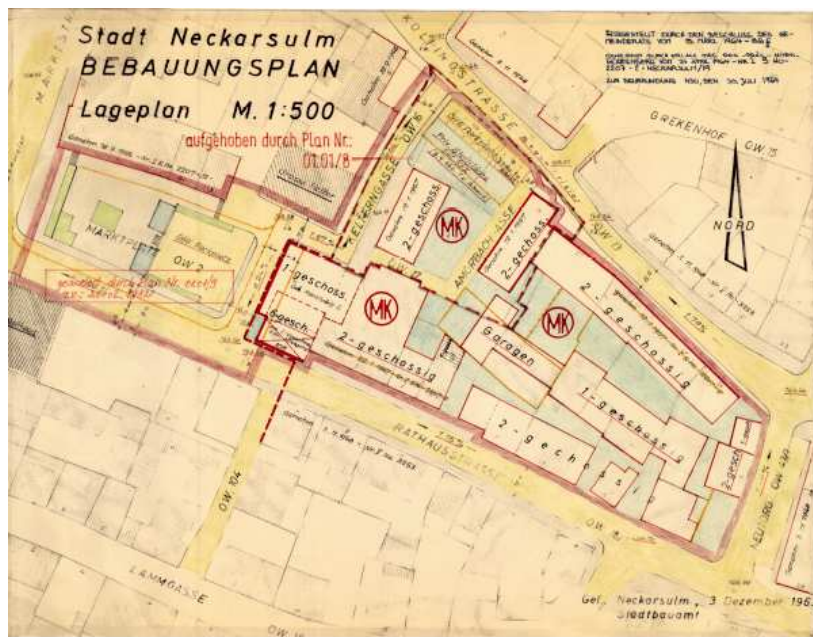
4.3 Bebauungspläne

4.3.1 „Gebiet zwischen Rathausstraße-Kelterngasse-Kolpingstraße und Neutorgasse einschl. Marktplatz“ – Plan Nr. 01.01/5

Der Bebauungsplan ist seit dem 24.04.1964 rechtsverbindlich. Mit Ausnahme der damaligen getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung bleiben die weiteren Festsetzungen des Plans Nr. 01.01/5 erhalten.

Durch die 17. Änderung findet eine Umstellung von der bisher anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 auf die heutige Rechtslage der BauNVO von 1990 statt. Diese rechtliche Neuerung

beinhaltet auch eine Änderung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Anwendung und Berücksichtigung der mitzurechnenden Anlagen (s. hierzu Seite 2 des Umweltberichts).



4.3.2 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen - Plan Nr.1.01/16

Die Satzung ist seit dem 28.06.2007 rechtsverbindlich. Die 17. Änderung hat auf die Satzung keine Auswirkungen, und die Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Neckarsulm. Westlich angrenzend an den Planbereich befindet sich der Marktplatz mit dem denkmalgeschützten Gebäude „Alte Kelter“, und im südwestlichen Bereich das Rathaus.



Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die nördlich angrenzende „Kolpingstraße“. Von hier aus erfolgt auch die Andienung der Tiefgarage unter dem Marktplatz und des Parkdecks „Kolpingstraße“. Die südlich angrenzende „Rathausstraße“ ist als Fußgängerzone ausgebildet, und nur für den motorisierten Anlieferverkehr frei. Der Planbereich wird durch den Fußweg „Schmiedsgässle“ gequert. Die Erschließung erfolgt somit weitestgehend fußläufig.

Der Planbereich ist vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur ist gekennzeichnet durch kleinere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und einer Wohnnutzung.

Im Gebäude Marktplatz Nr. 5 ist im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb mittlerer Größe mit dem Sortiment Bekleidung und Textilwaren untergebracht. In den oberen Geschossen befinden sich Dienstleistungsbetriebe (überwiegend Arztpraxen) - sowie Büros der Verwaltung. Als weitere Einzelhandelsbetriebe sind in der Rathausstraße ein kleiner Tabakladen und ein kleiner Secondhand-Bekleidungsladen vorhanden. Daneben befindet sich ein Speiselokal (Rathausstr. 11).

In den Erdgeschosszonen der Rathausstraße sind des Weiteren ein Geschäft für Hörgeräte, ein Massage- und ein Friseursalon vorhanden. Zwei weitere Friseursalons befinden sich in der Neutorgasse 3 (im EG) und im nördlichen Gebäudebereich des Gebäudes Rathausstr. 3 (im EG und OG).

In der Rathausstraße befindet sich die Wohnnutzung überwiegend in den oberen Geschossen. In der Kolpingstraße ist – mit Ausnahme der Erdgeschosszone des Gebäudes Nr. 20 – ausschließlich eine Wohnnutzung vorzufinden. Für dieses Gebäude – ehemals im EG genutzt als Ladengeschäft - liegt ein Bauantrag für die Umnutzung als Gaststätte sowie einer Wett-Aannahmestelle vor.

6. Planungsgrundsätze und Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die heute geltende Bebauungsplanfestsetzung als „Kerngebiet“ aufzuheben und die Art der baulichen Nutzung auf die tatsächliche Nutzung hin auszurichten. Städtebauliches Ziel ist, das Quartier gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben - die das Wohnen nicht wesentlich stören - zur Verfügung zu stellen.

Für das Stadtzentrum von Neckarsulm ist eine Mischung von Wohnen, Läden, Speisegaststätten und Dienstleistungsbetrieben städtebaulich anzustreben. Sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung beinhalten das Ziel einer Belebung des Zentrums. Beide Funktionen können dazu dienen die Innenstadt attraktiv zu halten, und möglichen Leerständen entgegen zu wirken.

Darüber hinaus soll mit der 17. Änderung eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Neckarsulm – gefertigt durch die GMA Ludwigsburg vom 15.12.2015 - erfolgen. Auf Grundlage einer vorangegangenen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse werden darin Ausschluss- und Eignungsgebiete für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert. Die Innenstadt von Neckarsulm stellt hierbei ein beschränktes Eignungsgebiet dar. Demnach sollen Vergnügungsstätten nur in Unter- und Obergeschossen zulässig sein. Ziel der Reglementierung ist der Schutz des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in den Erdgeschossbereichen vor Verdrängungseffekten, die von Vergnügungsstätten ausgehen können.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Gebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bü-

rogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weiterhin zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Betriebe sind jedoch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs, Verkehrsanforderungen sowie Störungsgrades in diesem Bestandsquartier nicht integrierbar, und werden deshalb gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmsweise können derartige Vergnügungsstätten auch außerhalb dieser Gebiete zugelassen werden. Vergnügungsstätten, die hinsichtlich ihrer Größe und/oder hinsichtlich ihres Nutzungscharakters nur in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig wären, sind in einem Mischgebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Hierbei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergebiethlichen bzw. übergemeindlichen Einzugsbereich. Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten dagegen solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitgestaltung dienen, und somit nur ein vergleichsweise kleines, auf einen Stadtteil bezogenes Einzugsgebiet aufweisen. Eine ausschließliche Typisierung von Vergnügungsstätten anhand von Flächengrößen ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung hat sich jedoch bezüglich der Abgrenzung von kerngebietstypischen von den nichtkerngebietstypischen Spielhallen ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche etabliert.

Im Jahr 2015 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Auftrag der Stadt Neckarsulm ein Vergnügungstättenkonzept erarbeitet, das am 25.02.2016 durch den Gemeinderat im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Bei Änderungen von Bebauungsplänen ist dieses Konzept zu berücksichtigen. In diesem Vergnügungstättenkonzept werden - abgeleitet aus einer Bestands- und Strukturanalyse – aus städtebaulichen Gründen Eignungs- und Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten für die Gesamtstadt festgelegt.

Gemäß diesem Vergnügungstättenkonzept handelt es sich bei der Innenstadt um ein eingeschränktes Eignungsgebiet.

Karte 9: Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt Neckarsulm



Die Einschränkung bezieht sich hierbei auf eine Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf die Ober- bzw. Untergeschosse. Aus städtebaulichen Gründen und um sicher zu stellen, dass die Erdgeschosszonen in der Innenstadt dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Dienstleistungen vorbehalten bleibt, sowie zum Erhalt der innerstädtischen Wohnqualität sollen Vergnügungsstätten nur noch außerhalb der Erdgeschosszonen zulässig sein. Hierzu wird im Vergnügungsstättenkonzept auf Seite 52 folgendes ausgeführt:

Vergnügungsstättenkonzept Neckarsulm



Des Weiteren war der Innenstadtbereich in den vergangenen Jahren Teil von drei Sanierungsgebieten mit dem Schwerpunkt einer städtebaulichen Aufwertung und Neugestaltung wesentlicher Teile des Innenstadtbereiches. Diese Bereiche sind auch zukünftig für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Erdgeschosslage nicht geeignet, da entsprechende Betriebsansiedlungen den langjährigen Sanierungszielen und -erfolgen zuwider laufen würden. Nach Behebung zahlreicher städtebaulicher Missstände steht die Sicherung und Aufwertung der Quartiere sowohl in gestalterischer als auch in nutzungsstruktureller Hinsicht weiter im Vordergrund. Der in der Innenstadt vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in seiner Struktur als sensibel zu bezeichnen und durch Vergnügungsstättenansiedlungen hinsichtlich eines Trading-down-Prozesses in erhöhtem Maße anfällig. Einhergehend mit der Erhaltung des Stadtbildes und der Verbesserung der Geschäftslage geht im Innenstadtbereich auch das Ziel der Verbesserung der Wohnqualität einher. Durch künftige Vergnügungsstättenansiedlungen in den Erdgeschossen werden die positiven baulichen, gestalterischen und nutzungsstrukturellen Entwicklungen (v.a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) nachhaltig gefährdet und die Sanierungsziele beeinträchtigt.

Um sicher zu stellen, dass die Erdgeschosszonen im Plangebiet dem Einzelhandel, der Gastronomie, den Dienstleistungen und dem Wohnen vorbehalten bleibt, soll mit der 17. Änderung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vertikal gesteuert werden, und ausnahmsweise nur in den Unter- und Obergeschossen zulässig sein. Durch die vertikale Steuerung sollen die städtebaulich-funktionalen Störpotenziale, die von Vergnügungsstätten regelmäßig ausgehen können, minimiert werden.

Innerhalb der Bauleitplanung ist der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO möglich, sofern dies städtebaulich begründbar ist. Die städtebauliche Begründbarkeit ist durch die Analyse und städtebauliche Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gegeben.

8. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren der 17. Änderung wurde als Regelverfahren aufgestellt. Dem entsprechend ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst muss der Umweltbericht Erläuterungen über mögliche Auswirkungen auf die Umwelt für die einzelnen Schutzgüter beinhalten.

Bei der 17. Änderung handelt es sich um eine ausschließlich planungsrechtliche Fortschreibung und Steuerung der Art der baulichen Nutzung eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die 17. Änderung deshalb nicht ausgelöst.

9. Artenschutz

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird durch die 17. Änderung nicht ausgelöst.

10. Denkmalschutz

Auf der Nordseite des Gebäudes Rathausstr. 7 befinden sich Mauerreste des ehemaligen „Amorbacher Hofes“ (auf Inschrifttafel datiert 1705), die ein Denkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz darstellen. Des Weiteren befindet sich am Gebäude Rathausstr. 15 eine barocke Heiligenfigur des Heiligen Petrus.

Durch die 17. Änderung werden die Denkmäler nicht berührt.

11. Altlastverdachtsflächen

Bei den gekennzeichneten Flächen (Flst. 56 und 56/1) handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden. Bei Abriss und Neubau sind beim Landratsamt Heilbronn diesbezüglich Erkundigungen einzuholen.

12. Kosten

Es fallen keine Kosten an.

gez..Ursula Bauder

Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft
Abt. Stadtplanung und Geoinformation