



**Gundelsheim**  
Deutschordensstadt  
am Neckar

Stadt

**Gundelsheim**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplan**

# **„Heilbronner Straße - Lerchenstraße - 3.Änderung“**

Gemarkung Gundelsheim

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 23.10.2018

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Eckdaten zur Stadt	1
1.2	Gemeindliche Entwicklung	1
<b>2.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
2.1	Anlass der Planung	1
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.3	Anwendung des vereinfachten Verfahrens	2
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Flächennutzungsplanung	3
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Gutachterliche Stellungnahme</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Grünordnung und Umweltbelange</b>	<b>7</b>
9.1	Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht	7
9.2	Eingriffswirkung	7
9.3	Artenschutz	7
9.4	Lärmimmissionen	7
9.5	Sonstige Umweltbelange	9
<b>10.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>

# 1. Allgemeines

## 1.1 Eckdaten zur Stadt

Die Stadt Gundelsheim liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn und weist aktuell im Jahr 2017 rund 7.324 Einwohner auf. Siedlungsstrukturell besteht Gundelsheim aus der Kernstadt mit fünf Stadtteilen. Rund 60 % der Gesamtbevölkerung konzentrieren sich auf den Hauptort Gundelsheim.

## 1.2 Gemeindliche Entwicklung

Trotz der landschaftlich reizvollen Lage, einer zufriedenstellenden Infrastrukturausstattung und einer guten Verkehrsanbindung ging die Bevölkerungszahl von Gundelsheim von 2001 bis 2013 kontinuierlich zurück. Seit 2014 ist wieder ein Zuwachs der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Das ca. 5,1 ha große Wohnbaugebiet „Hoher Kirschbaum II“ am südöstlichen Rand der Kernstadt soll in den kommenden Jahren zu einer weiteren Stabilisierung und ggf. Steigerung der Einwohnerzahlen beitragen.

# 2. Anlass und Planungsziele

## 2.1 Anlass der Planung

Flankierend zur Altstadtsanierung und Stadtentwicklungsplanung wurde 2009/2010 ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gundelsheim durch das Büro Dr. Acocella aus Lörrach erarbeitet. Das Einzelhandelsgutachten wurde am 12.05.2010 vom Gemeinderat der Stadt Gundelsheim beschlossen.

Es sieht die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs für die Kernstadt im Altstadtbereich mit einer entsprechenden Sortimentsliste vor. In anderen Zonen der Stadt Gundelsheim soll demnach zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das Einzelhandelsgutachten soll damit einen planerischen und politischen Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereichs geben.

Im Bereich des seit dem 29.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ wurden zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele des Einzelhandelsgutachtens im Jahr 2013 eine Änderung des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße – Lerchenstraße“ (2. Änderung) vorgenommen. Dabei wurde im Sinne einer restriktiven Ansiedlungspolitik bezüglich zentrenrelevanter Sortimente in den dezentralen Standortlagen ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente des Einzelhandels im Bereich der Mischgebiete und im Bereich des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich umgesetzt.

Nachdem damit die ursprünglich beabsichtigte Ansiedlung zweier Fachmärkte im unmittelbaren östlichen Anschluss an den bestehenden Lidl-Markt im Plangebiet momentan nicht mehr weiter verfolgt wird, beabsichtigt die Fa. Lidl, den bestehenden Markt in

Richtung Osten bis zur Südstraße um rund 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rund 1.480 m<sup>2</sup> als Erweiterungs- oder Neubau zu vergrößern.

Die Stadt Gundelsheim unterstützt zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung das geplante Vorhaben. Die Erweiterung und Vergrößerung erfordert dabei die erneute Änderung des Bebauungsplanes "Heilbronner Straße - Lerchenstraße".

## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die anvisierte Bebauungsplanänderung dient der Stärkung der Nahversorgungssituation in Gundelsheim. Gemäß den Vorgaben des 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts ist bei entsprechend standortgerechter Dimensionierung dies, wie im vorliegenden Fall, auch in sonstigen integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich.

Da bis zum Jahr 2020 im Einzelhandelsgutachten von 2010 ohnehin nur ein Entwicklungsspielraum von maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel prognostiziert wurde und dieser Spielraum nicht für die Ansiedlung eines neuen zusätzlichen Betriebes ausreicht, ist die geplante Erweiterung zu unterstützen. Sie entspricht der Intention des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts.

## 2.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Durch die Planungsänderung wird lediglich das bereits bestehende Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" erweitert und die darin zulässige maximale Verkaufsfläche erhöht. Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Das Änderungsverfahren erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

# 3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Für die Inhalte der 3. Änderung sind dabei insbesondere die folgenden Vorgaben zu beachten.

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gundelsheim zählt nach dem Landesentwicklungsplan 2002 zur „Randzone um die Verdichtungsräume“. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Gundelsheim als Kleinzentrum an der Landesentwicklungsachse Heilbronn-Mosbach-Eberbach-Heidelberg ausgewiesen. Gemäß Plankapitel 2.4.1 ist zudem die Kernstadt Gundelsheim als Standort mit verstärkter Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus festgelegt.

Im Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans wurden zudem folgende Vorgaben zum regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandel festgelegt:

- Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

- Abweichend davon sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung in Kleinzentren bzw. nicht-zentralen Orten zulässig, wenn der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich bzw. das Stadtgebiet hinausgeht.
- Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte – auch bei Erweiterungen vorhandener Betriebe – muss dem System der zentralen Orte entsprechen.

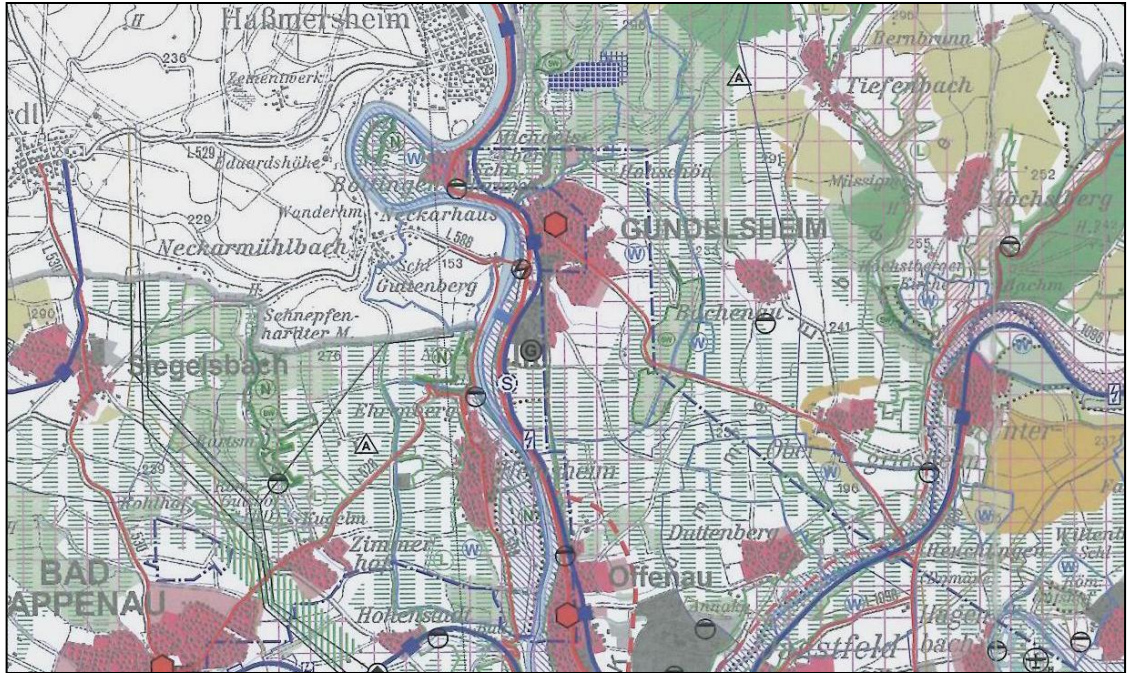


Abbildung 1: Auszug aus der Raumordnungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage Regionalplan)

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Gundelsheim verfügt über einen 1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Des- sen erste Fortschreibung mit dem Planungszieljahr 2000 wurde 1992 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet selbst wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Heilbronner Straße - Lerchenstraße“ 2006 noch ergänzend ein Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens 2006 wurde der bisher größtenteils als Gewerbefläche dargestellte Bereich der Planung gemäß der Planungsabsicht im FNP als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die nun beabsichtigte Ausdehnung der Sondergebietsfläche nach Osten widerspricht dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gundelsheim in geringem Umfang. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb ebenfalls im vereinfachten Verfahren geändert und das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bis zur Südstraße erweitert.





Abbildung 2: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Darstellung unmaßstäblich)

#### 4. Bestandsituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Zugang zur Altstadt östlich der Heilbronner Straße. Durch die geplante Neuanbindung Gundelsheims an die B 27 im direkten westlichen Anschluss ist mit einer erheblichen Verbesserung der Standortgunst des Änderungsbereichs zu rechnen. Im Bereich der Planänderung befindet sich der Lebensmitteldiscounter Lidl (ca. 1.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

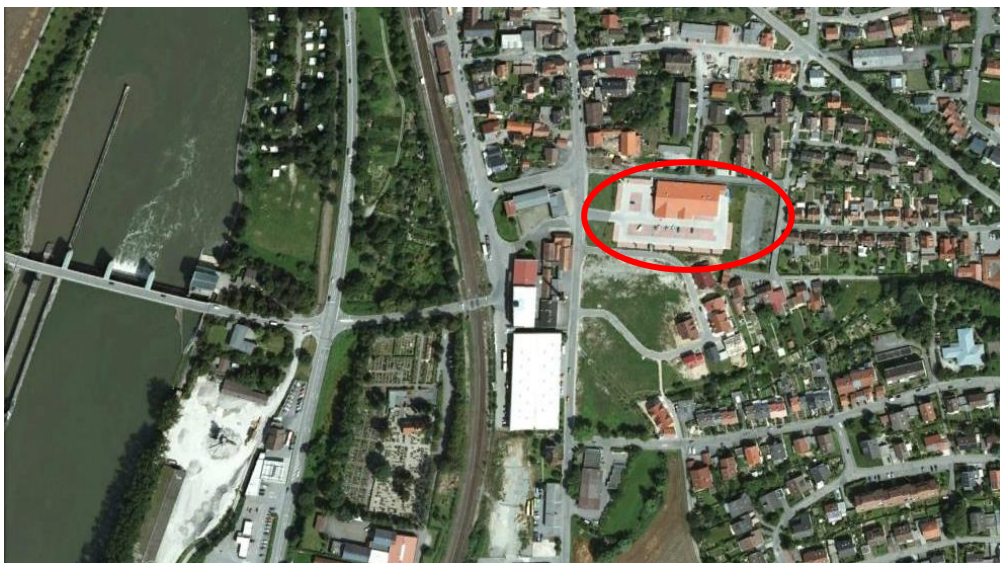


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs (Darstellung unmaßstäblich, Quelle: Google Earth 2015)

## 5. Umfang der Planänderung

Folgende Änderungen werden am Bebauungsplan vorgenommen:

- Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird um rund 2.180 m<sup>2</sup> nach Osten ausgedehnt. Das dort bisher befindliche MI<sub>1</sub> - Gebiet entfällt.
- Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße wird von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.480 m<sup>2</sup> angehoben.
- Das Baufeld im Sondergebiet auf dem Flst. Nr. 6409 wird in südliche Richtung um ca. 9 m vergrößert (ca. 778 m<sup>2</sup>). Auf dem Flst. Nr. 6409/1 wird die Baugrenze hingegen um ca. 18,5 m zurückgenommen (ca. 416 m<sup>2</sup>).
- Die im Bereich des Sondergebiets festgesetzte abweichende Bauweise wird hinsichtlich der zulässigen Baukörperlänge von 65 m auf 80 m angehoben.
- Bei den Örtlichen Bauvorschriften werden im Bereich des Sondergebiets zusätzlich als Dachform Flachdächer sowie einseitig geneigte Dächer für zulässig erklärt. Die Dachneigung wird im Bereich des Sondergebiets von 0 – 20° festgesetzt.
- Es wird ein zusätzlicher Hinweis zum Immissionsschutz gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 9.4) in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die unter dem Punkt 9 der textlichen Festsetzungen aufgeführte Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gestrichen, da eine Festsetzung einer zeitlichen Beschränkung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist. Durch die Aufnahme des Hinweises zum Immissionsschutz werden im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung nun Empfehlungen beziehungsweise immissionsschutzrechtliche Anforderungen gemäß der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen, die im Zuge des konkreten Genehmigungsverfahrens zu beachten sind.
- Im Planteil werden folgende Darstellungen aufgrund der Erneuerung des LIDL-Marktes redaktionell angepasst:
  - Einzelpflanzgebote und flächenhafte Pflanzgebote,
  - Bereich der Zu- und Ausfahrt sowie Zu- und Ausfahrtsverbote,
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Die redaktionellen Anpassungen haben keine geänderten Auswirkungen auf die Planung, da es sich nur um kleinteilige Anpassungen handelt. Die Grundzüge der Planung bleiben weiterhin bestehen.

Die von der Planänderung berührte Zone im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



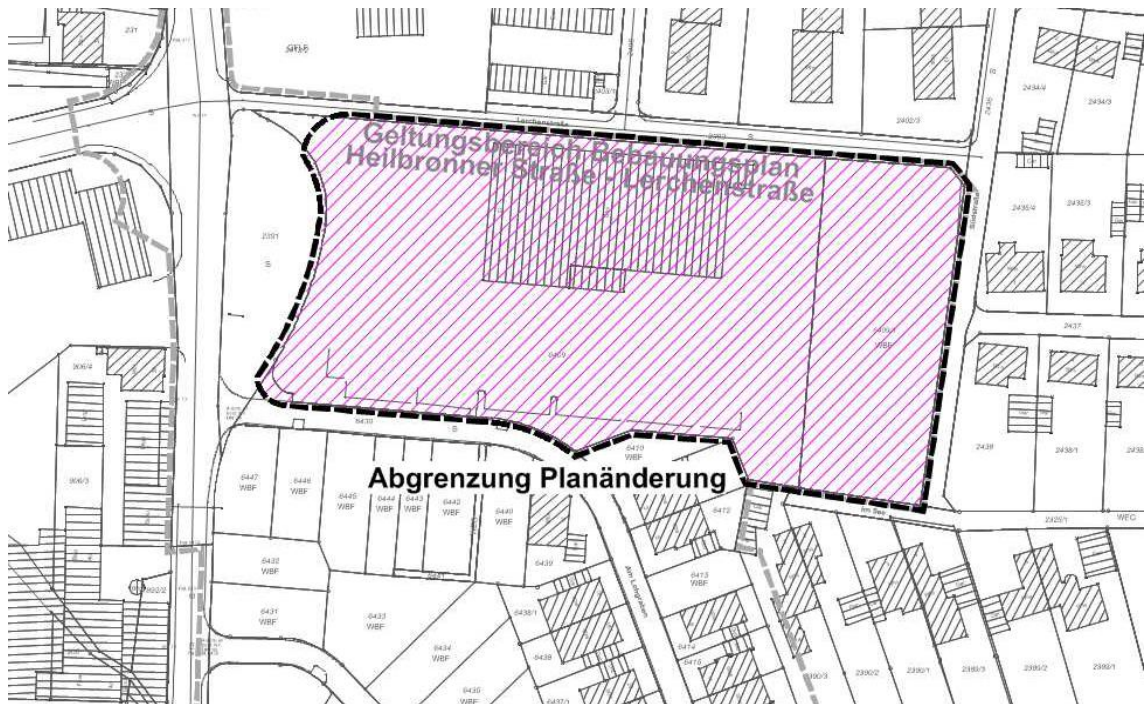


Abbildung 4: Lage des Plangebiets (Darstellung unmaßstäblich, eigene Darstellung 2015)

## 6. Gutachterliche Stellungnahme

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind der landes- bzw. regionalplanerischen Regelungssystematik (s. auch Kapitel 3) unterworfen. Sie sieht bestimmte Regelungen vor, die Zielcharakter haben, also letztabgewogen sind. Zur Bewertung, ob das geplante Vorhaben bzw. die angestrebte Bebauungsplanänderung den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben entspricht, wurde durch das Büro Dr. Donato Acocella aus Lörrach am 17.07.2015 eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Vergrößerung des Lidl-Marktes abgegeben. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Im Hinblick auf das Konzentrationsgebot des Regionalplanes Heilbronn-Franken (Ziel 2.4.3.2.2) kann die Ausnahmeregelung für den Lebensmittelbereich zur Geltung kommen.
- Das Integrationsgebot des Regionalplanes Heilbronn-Franken (Ziel 2.4.3.2.3) ist aufgrund der innerörtlichen, von Wohnbebauung umgebenden Lage eingehalten.
- Auch vor dem Hintergrund der Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes kann die Erweiterung mitgetragen werden (s. auch Kapitel 2.2).

**Insgesamt wird die Vergrößerung des Lidl-Marktes und damit die Planänderung mit Blick auf das Einzelhandelskonzept als unbedenklich eingestuft.**

Weitere Einzelheiten können der den Planunterlagen als Anhang hinzugefügten Stellungnahme entnommen werden.



## 7. Verkehrserschließung

Es ergeben sich durch die Planänderung keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation bzw. das Verkehrsnetz.

## 8. Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Neuabgrenzung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Änderungen am Strom-, Wasser- und Kanalnetz werden im Zuge der Planänderung deshalb nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## 9. Grünordnung und Umweltbelange

### 9.1 Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung mit Ausarbeitung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### 9.2 Eingriffswirkung

Die Planänderung führt zu keiner neuen Eingriffswirkung im Plangebiet, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu unverändert bleiben. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb verzichtet.

### 9.3 Artenschutz

Die Planänderung führt nicht zu neuen baulichen Eingriffen, sondern regelt lediglich den Umfang zulässiger Nutzungen im Plangebiet neu. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit von der Planung nicht berührt bzw. vorbereitet. Auf eine weitergehende förmliche Artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

### 9.4 Lärmimmissionen

Im Mai 2018 wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann aus Haßmersheim eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, welche Lärmemissionen durch die geplante Erweiterung des Discountmarkts entstehen und ob hierdurch Lärmimmissionen an den Fassaden der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind. Zudem wurde untersucht, welche Möglichkeiten zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bestehen, sollten die Richtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Bebauung überschritten werden.

Entsprechend des Gutachtens sind folgende Geräuschquellen des LIDL-Marktes maßgebend: Parkplatzgeräusche durch Kunden- und Beschäftigten-Pkw, Fahr- und Rangierge- räusche der Lkw auf dem Parkplatz und in der Zufahrt zu der Entladerampe, Stand- und

Startgeräusche der Lkw vor und nach dem Liefervorgang, laufendes Kühlaggregat an den Lkw, Verladegeräusche an der Entladerampe bzw. auf dem Parkplatz, Sammelbox der Einkaufswagen, technische Geräte an der Gebäudefassade.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich folgendes festhalten:

- Auf 3,0 m Höhe über Grund wird ausschließlich an den Gebäuden im Süden des Plangebiets („Am Lohgraben“, „Im See“) tagsüber der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Nachts treten Richtwertüberschreitungen ausschließlich im Norden und Osten des Betriebsgrundstücks auf.
- Im Süden des Plangebiets sind tagsüber an 4 Gebäuden Richtwertüberschreitungen zu erwarten, wobei der höchste Beurteilungspegel mit 59 dB(A) am Gebäude „Am Lohgraben 14“ auftreten wird. Bei Nacht werden im Osten und Norden des Marktgebäudes ebenfalls an 4 Gebäuden Richtwertüberschreitungen erwartet, wobei der höchste Pegel mit 44 dB(A) am Gebäude „Drosselweg 9“ auftreten wird.
- Die Richtwerte der TA Lärm werden damit an den angrenzenden Gebäuden teilweise überschritten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen als Schutz gegen Gewerbelärm scheiden grundsätzlich aus. In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher Lärminderungsmaßnahmen entwickelt, die dem Betreiber als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden müssen, um die Richtwerte der TA Lärm an den angrenzenden Gebäuden einhalten zu können.

Folgende Lärminderungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bereits in der Planung der LIDL-Erweiterung vorgesehen, die somit ebenfalls bereits Berücksichtigung bei der Ermittlung der Lärmimmissionen fanden:

- Verbot der Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr)
- Beschränkung der Öffnungszeiten auf den Zeitraum 7 – 21 Uhr
- Asphaltbelag der Fahrgassen
- Einhausung der Verladerampe
- Errichtung der Klimageräte in einer Attika auf dem Dach des Marktgebäudes
- Errichtung der Einkaufswagen-Sammelbox im Eingangsbereich am Marktgebäude

Da trotz dieser Lärminderungsmaßnahmen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den angrenzenden Gebäuden entstehen, sind zusätzlich folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bau einer 50 m langen und zwischen 2,0 und 3,5 m hohen Lärmschutzwand am Südrand des geplanten Parkplatzes
- Absenkung der Schalleistungspegel der Klimageräte (2 Wärmepumpen, 2 Abwärmeeinheiten) auf dem Dach des Marktgebäudes um mindestens 6 dB(A) im Zeitraum 22-6 Uhr
- Errichtung von mindestens 2,5 m hohen Seitenwänden an der Sammelbox der Einkaufswagen

Unter Voraussetzung aller genannten Lärmschutzmaßnahmen können gemäß dem Gutachter sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den angrenzenden Gebäuden durchgehend eingehalten werden.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen. Die Lärmschutzmaßnahmen werden als Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann entnommen werden.

### 9.5 Sonstige Umweltbelange

Weitere Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht berührt.

## 10. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnerische oder erschließungstechnische Maßnahmen sind im Zuge der Planänderung nicht erforderlich. Es fallen für die Stadt keine Erschließungskosten an.

Aufgestellt:

Gundelsheim, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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